

Sygn. akt II Ca 272/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski (spr.)
Sędziowie : Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski
Protokolant Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lipca 2013 roku w Lublinie sprawy z powództwa P. K.przeciwko M. K. (1)

ozobowiązanie do zawarcie umowy

na skutek apelacji pozwanego M. K. (1) od wyroku z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie I C 86/11 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie

I oddała apelację;

II zasądza od pozwanego M. K. (1) na rzecz powoda P. K. kwotę 600 (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 272/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie w sprawie z powództwa P. K. przeciwko M. K. (1) o zobowiązanie do zawarcia umowy :

I. zobowiązał M. K. (1)do zawarcia z P. K.umowy o następującej treści: „M. K. (1)syn S.i-M., jako właściciel nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), w skład, której wchodzi położona w L.przy ulicy (...)działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...)o powierzchni 0,6718 ha, przenosi odpłatnie na rzecz P. K.syna S.i M.własność wydzielonych z tej działki dwóch działek: oznaczonej numerem (...)o powierzchni 210 m2 (dwieście dziesięć metrów kwadratowych) i oznaczonej numerem (...)o powierzchni 16 m2 (szesnaście metrów kwadratowych), wykazanych na sporządzonej dnia 2 lipca 2011 roku przez biegłego geodetę J. R.mapie z projektem podziału nieruchomości (działki numer (...)na trzy działki o numerach: (...), (...)i (...)), zaewidencjonowanej dnia 7 lipca 2011 roku w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta L.za numerem (...).(…)- (...), za łączną cenę w kwocie 8.535 zł (osiem tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych), a P. K.wyraża na powyższe zgodę”;

II. zasądził od M. K. (1) na rzecz P. K. kwotę 3.667 zł (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał pobranie od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwoty 418,17 zł (czteryście osiemnaście złotych, siedemnaście groszy) z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych oraz przejął na rachunek Skarbu Państwa pozostałe nieuiszczone koszty sądowe.

Powyższe orzeczenie Sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 23 kwietnia 1993 roku S. K. (1) i jego żona M. K. (2) zawarli z ich synem P. K. umowę darowizny, na mocy której przenieśli na jego rzecz udział wynoszący 600/10.936 części we współwłasności ich nieruchomości rolnej położonej obecnie w L. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 1,0936 ha, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), zaś P. K. oświadczył, że darowiznę tę przyjmuje.

Przekazanie faktycznie części tej nieruchomości do faktycznego użytkownika przez P. K. odbyło się bez udziału geodety, co spowodowało, że faktycznie P. K., za zgodą rodziców - darczyńców, objął we władanie część tej nieruchomości o większej powierzchni, niż wynikająca z umowy darowizny wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej. Granice północna, południowa i wschodnia zajętej przez niego części nieruchomości wyznaczona była płotem, zaś granica zachodnia wynikała z przebiegu ulicy. P. K. uzupełnił brakujące ogrodzenie od strony zachodniej wzdłuż ulicy oraz za zgodą rodziców od strony północnej, zajmując w tym celu pas nieruchomości (oznaczonej obecnie numerem (...)) o powierzchni 16 m², po czym przystąpił do prac przygotowawczych związanych z zamierzoną przez niego, na tym gruncie, budową budynku mieszkalnego. P. K. zajął część nieruchomości o powierzchni 210 m² (oznaczonej obecnie numerem (...)), na której wznosił wiatę, pod którą składował potrzebne mu do budowy budynku mieszkalnego materiały budowlane, a którą w późniejszym czasie obudował blachą i zamienił na garaż o konstrukcji stalowej z betonową posadzką oraz zbudował na tym gruncie dwa bezodpływowe zbiorniki na ścieki (szamba), przy budowie, których pomagał mu jego i M. K. (1) ojciec S. K. (1). Budowa szamb w tym właśnie miejscu wynikała z istniejących uwarunkowań, ponieważ z przodu (z frontu) planowanego budynku mieszkalnego znajdowała się studnia głębinowa, zatem te szamba musiały znaleźć się około 7 metrów za budynkiem. Są one połączone z domem instalacją kanalizacyjną.

Ówczesni współwłaściciele tej nieruchomości - S. K. (1) i jego żona M. K. (2) w ogóle nie kwestionowali zajętej przez P. K. części przypadającej im faktycznie, na mocy ich ustnego porozumienia, nieruchomości. O fakcie, że szamba i garaż są wybudowane na nienależącej do niego nieruchomości P. K. dowiedział się dopiero około 2006 roku.

W dniu 30 lipca 1993 roku Prezydent Miasta L. wydał na rzecz P. K. decyzję o zezwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na wskazanym gruncie przy ulicy (...) w L..

P. K. wraz ze swoją rodziną wprowadził się do wybudowanego przez niego domu mieszkalnego w 1996 roku, jednakże oficjalne zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania zostało wydane w dniu 14 września 2000 roku .

W dniu 16 stycznia 1997 roku S. K. (1), jego żona M. K. (2) oraz ich syn P. K. zawarli umowę znoszącą współwłasność nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) o powierzchni 1,0936 ha, w ten sposób, że P. K. stał się właścicielem zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 600 m², zaś S. K. (1) i M. K. (2) stali się właścicielami, na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 1,0336 ha. Zniesienie współwłasności nastąpiło bez spłat i dopłat.

Następnie S. K. (1) i jego żona M. K. (2) przenieśli na rzecz ich syna M. K. (1), w drodze zawartej przez nich w dniu 19 lutego 1997 roku umowy darowizny, własność działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) przy ulicy (...) w L..

Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi obecnie księgę wieczystą Kw Nr (...) i według jej treści M. K. (1) jest obecnie właścicielem tych działek.

Wartość działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 210 m², wykazanej na sporządzonej dnia 2 lipca 2011 roku przez biegłego geodetę J. R. mapie z projektem podziału nieruchomości, na której znajduje się wybudowane przez P. K. garaż oraz dwa zbiorniki bezodpływowe (szamba) wynosi kwotę 7.930 złotych.

Wartość działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 16 m, wykazanej na wskazanej wyżej mapie, na której znajduje się zbudowane przez P. K. ogrodzenie wynosi 605 złotych.

Łączna wartość obu tych działek wynosi 8.535 złotych.

Całkowita wartość budowli postawionych przez P. K. na tych działkach wynosi łącznie 14.943 złotych, na którą składają się poszczególne wartości za: większy zbiornik bezodpływowy o objętości 9,72 m³ - 3.780 złotych, mniejszy zbiornik bezodpływowy o objętości 6 m³ - 2.160 złotych, garaż konstrukcji stalowej - 8.118 złotych oraz ogrodzenie - 2.829 złotych.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił, poza okolicznościami bezspornymi między stronami i przyznanymi przez strony w toku postępowania w sprawie, na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dowodów, a mianowicie dowodów z dokumentów, zeznań wskazanych świadków, dowodu z opinii biegłego geodety J. R. oraz dowodów z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości T. R., a także dowodów z zeznań przesłuchanych w charakterze stron powoda i pozwanego.

Odnosnie powołanych dowodów z dokumentów, stwierdził, że ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony sporu, stąd też, wobec braku okoliczności wskazujących na ich niewiarygodność, stanowiły one pełnowartościowy materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

Zeznania przesłuchanych w toku procesu w charakterze świadków: B. K. (1), S. K. (2), T. K., Z. G. Sąd pierwszej instancji ocenił jako miarodajne i obiektywne. Za wiarygodnością zeznań wymienionych wyżej świadków przemawia fakt, że były one spójne i wzajemnie się uzupełniały. Potwierdzili oni okoliczność nieformalnego, dokonanego w drodze ustnego porozumienia, podziału przedmiotowej nieruchomości do wyłącznego użytkowania pomiędzy jej współwłaścicielami: S. K. (1) i jego żoną M. K. (2) z jednej strony i ich synem powodem P. K. - z drugiej, niekwestionowania przez darczyńców powierzchni działki użytkowanej przez ich syna (powoda) oraz fakt pomocy, jaką S. K. (1), to jest ojciec powoda i pozwanego, świadczył na rzecz obdarowanego powoda w trakcie wykonywania przez niego prac związanych z budową zbiorników bezodpływowych.

Stwierdził, iż pośrednio zeznania tych wszystkich świadków potwierdziły stawianą przez powoda P. K. tezę, że w trakcie budowy jego budynku mieszkalnego oraz (wcześniej) spornych urządzeń, nie zdawał on sobie sprawy z tego, że wkroczył poza swoją, wyznaczoną mu, część nieruchomości (gruntu) i zajął część nieruchomości (gruntu) jego rodziców (a obecnie pozwanego M. K. (1)).

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe okoliczności przemawiają za uznaniem za w pełni wiarygodne zeznań złożonych przez powoda P. K., ponieważ jednoznacznie znajdują one potwierdzenie w zeznaniach wyżej wymienionych świadków i w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania w niniejszej sprawie.

Zeznania pozwanego M. K. (1) Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w takim zakresie, w jakim nie stały one w sprzeczności z pozostałą resztą zgromadzonego materiału dowodowego. Za niezgodne z prawdziwym stanem rzeczy trzeba uznać zeznanie pozwanego, jakoby powód (P. K.) rozpoczął budowę jego budynku mieszkalnego dopiero w 2005 roku, a zbiorników szamb i garażu odpowiednio w 1999 i 2000 roku. Wskazane okoliczności nie znajdują odzwierciedlenia w dokumentach zgromadzonych w toku postępowania dowodowego oraz w treści, jak wskazano wyżej wiarygodnych, zeznań świadków.

Stwierdził, że pozwany do całej sprawy podchodził bardzo emocjonalnie, co w konsekwencji mogło skutkować subiektywnym zapamiętaniem przez niego pewnych faktów i w konsekwencji przedstawianiem ich w sposób niezgodny z rzeczywistym przebiegiem zdarzeń. Powyższe stwierdzenie wynika przede wszystkim z ewidentnej sprzeczności zeznania pozwanego, że powód miał rozpocząć budowę budynku mieszkalnego na wydzielonej mu przez ich rodziców działce w 2005 roku, podczas gdy jest, w świetle zgromadzonych dowodów (zeznań świadków i dokumentów), niewątpliwie pewne, że budowa tego budynku mieszkalnego, a także zbiorników bezodpływowych i garażu, a wcześniej ogrodzenia, miała miejsce jeszcze w latach 1990-tych (samo oficjalne zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania zostało wydane w dniu 14 września 2000 roku).

Za wiarygodną uznał również opinię biegłego geodety J. R. wraz z dołączoną do opinii mapą z projektem podziału nieruchomości oznaczonej numerem (...).

Opinia ta w całości odpowiada wydanemu w sprawie postanowieniu dowodowemu, a ponadto została sporządzona w sposób profesjonalny. Zaproponowany sposób podziału jest logiczny, zgodny ze wskazaniami wiedzy, nie zawiera wewnętrznych sprzeczności. Opinia tego biegłego nie była kwestionowana przez strony postępowania w niniejszej sprawie.

Sąd w całości podzielił wnioski zawarte w sporządzonej dla potrzeb niniejszego postępowania opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości T. R., argumentując, iż jest pełna, jasna, niesprzeczna. Została sporządzona przez osobę dysponującą wiedzą specjalną, zgodnie ze wskazaniami wiedzy i nauki, zaś logiczność rozumowania nie budzi żadnych wątpliwości. Wnioski zawarte w opinii sformułowane zostały przez biegłego w sposób kategoryczny i jednoznaczny oraz zostały w sposób należyty i przekonująco uzasadnione oraz znajdują oparcie w powoływanych przez biegłego danych szacunkowych będących podstawą wykonanej wyceny. Wbrew twierdzeniom pozwanego biegły dokonał prawidłowej analizy i wyboru rynku lokalnego, w którym odbywa się obrót nieruchomościami, na podstawie, których dokonał wyceny fragmentów nieruchomości oznaczonej numerem (...). Precyzyjnie wyjaśnił, dlaczego nieruchomość porównywał z działkami znajdującymi się poza granicami L., to jest w J.. Biegły zwrócił również uwagę na niewielką, powierzchnię nieruchomości mających powstać na skutek podziału, określając je mianem „skrawków”, co spowodowało zastosowanie współczynnika „S”.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, poczynionych na podstawie dowodów uznanych za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż przepis art. 231 § 1 k.c. przewiduje, że samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Aby powód, będący posiadaczem samoistnym gruntu, mógł skutecznie wystąpić z takim roszczeniem przeciwko jego właścicielowi, wskazane w cytowanym przepisie przesłanki muszą wystąpić kumulatywnie.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem z art. 231 § 1 k.c. oprócz posiadacza samoistnego, który włada rzeczą jak właściciel, może mieć również współwłaściciel dokonujący inwestycji na gruncie wspólnym. Stanowisko takie jest prezentowane przez przedstawicieli nauki prawa cywilnego i poparte orzeczeniami Sądu Najwyższego, w których wskazuje się, że roszczenie to przysługuje w wypadkach szczególnie uzasadnionych w świetle zasad współżycia społecznego, zwłaszcza w takich, gdy budujący ze względu na stan podzielnego, uzgodnionego przez współwłaścicieli posiadania odrębnych części nieruchomości i gospodarczą celowość dokonanej zabudowy zasługuje na szczególną ochronę.

Wskazał, że osoba, która wzniosła budynek na cudzym gruncie, musi mieć kwalifikację do wystąpienia z roszczeniem w czasie wznoszenia budynku. Roszczenie to nie przysługuje jednak podmiotowi, który już utracił samoistne posiadanie gruntu.

Podniósł, iż stosownie, zaś do treści art. 336 zdania wstępnego k.c. posiadaczem samoistnym jest taki posiadacz, który włada rzeczą jak właściciel. Posiadanie rzeczy jest, bowiem stanem faktycznym polegającym na tym, że oznaczona osoba ma samą możliwość władania rzeczą. Efektywne, w sensie gospodarczym, korzystanie z rzeczy nie jest konieczną przesłanką posiadania. Posiadanie w znaczeniu normatywnym stanowi, zatem stan faktycznego władztwa nad rzeczą i składają się na nie dwa elementy. Są to - element fizyczny wyrażający się we władaniu rzeczą (w tym, jak wskazano, możliwością władania rzeczą) oraz element subiektywny, psychiczny wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie wyłącznie dla siebie). To właśnie element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania od dzierżenia, czyli (art. 338 k.c.) faktycznego władania rzeczą za kogoś innego.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu wobec rzeczy (nieruchomości) takich uprawnień, jakie składają się na treść prawa własności, która - w ogólnym zarysie - określona jest w przepisie art. 140 k.c. stanowiącym, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy (...). Posiadacz samoistny to, zatem taki posiadacz, który włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Cecha samoistnego posiadania wyraża się w występowaniu po stronie posiadacza faktycznej możliwości władania rzeczą w sposób, do jakiego uprawniony jest właściciel.

Posiadanie samoistne może wchodzić w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Władający rzeczą ma, zatem jedynie obowiązek wykazania faktu władania rzeczą i nie musi udowadniać, że włada nią dla siebie, czyli w zakresie prawa własności. Zgodnie zaś z treścią art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania. Tak, więc posiadacz, który władał rzeczą w różnych okresach, nawet bardzo odległych w czasie od siebie, nie ma obowiązku wykazywania, że był posiadaczem także pomiędzy tymi okresami.

Według natomiast treści art. 234 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, póź. 296 ze zm.), dalej w skrócie k.p.c., domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza.

Stwierdził, że domniemanie prawne, o którym mowa w cytowanym przepisie jest wyjątkiem od ogólnej zasady przewidzianej w art. 6 k.c., który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W tym stanie rzeczy i w świetle dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż jest niewątpliwie pewne, że powód jest i był w dacie wzniesienia przez niego przedmiotowych budowli i urządzeń samoistnym posiadaczem objętego jego żądaniem gruntu, ponieważ traktował on ten grunt jako część należącej do niego, najpierw w ramach stosunku współwłasności, a następnie (już po zniesieniu tego stosunku współwłasności) własności działki o numerze ewidencyjnym (...), na której zbudował budynek mieszkalny w celu zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej swojej rodziny.

Odnosząc się do kolejnej przesłanki przedmiotowego roszczenia - dobrej wiary, podkreślił, że istnieje ona wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przeświadczenie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę posiadacza gruntu wyłącza zatem pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale również niedbalstwo posiadacza, który przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności. Tak rozumiana dobra wiara i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełnią tę samą funkcję we wszystkich stosunkach prawo-rzeczowych, dlatego też nadaje im się to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego (również na gruncie art. 172 § 1 k.c., art. 169 § 1 k.c., art. 224-229 k.c.).

Sąd Rejonowy wskazał, iż roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. przysługuje w razie wzniesienia przez posiadacza na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia. Pojęcia te nie są definiowane na gruncie kodeksu cywilnego. Należy, zatem posłużyć się definicjami zawartymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, póź. 1623 ze zm.). Budynkiem jest zatem obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2

Prawa budowlanego). Urządzeniami w rozumieniu omawianego przepisu są natomiast na przykład chłodnia, piwnica, a ogrodzenie działki.

Stwierdził, że ostatnią niezbędną przesłanką dla oceny dochodzonego, na podstawie przytoczonego wcześniej art. 231 § 1 k.c., roszczenia jest ustalenie znacznej różnicy wartości wzniesionej przez posiadacza samoistnego budowli (urządzeń) i wartości działki (gruntu) zajętej pod tę budowę. Ustawodawca wymaga w tym zakresie istotnej dysproporcji między wartością budynku (czy innego urządzenia) a wartością zajętej działki gruntu. Pojęcie jest jednak niedookreślone, zatem niemożliwe staje się sformułowanie definicji ogólnej określającej, kiedy dochodzi do "przenoszenia" wartości. Zależy to od konkretnych okoliczności sprawy. Ocena, kiedy wartość budynku lub innego urządzenia "przenosi znacznie" wartość zajętej na ten cel działki, należy do sądu, który dokonuje jej uwzględniając okoliczności. Dla oceny, czy wartość budynku lub innego urządzenia, o którym stanowi art. 231 § 1 k.c., znacznie przekracza wartość gruntu, decydujący jest stan z czasu realizacji przez posiadacza prawa wykupu, a nie stan z lat poprzednich.

Przenosząc teoretyczne rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał, iż powód wykazał (udowodnił) istnienie po jego stronie wszystkich przesłanek warunkujących zasadność jego roszczenia wywodzonego z treści z art. 231 § 1 k.c.

Na skutek zawartej w - dniu 23 kwietnia 1993 roku umowy darowizny zawartej z jego i pozwanego rodzicami - S. i M. małżonkami K., stał się współwłaścicielem działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...).

Strony tej umowy dokonały zgodnie nieformalnego podziału nieruchomości, uwzględniając przy tym istniejące w ówczesnym czasie na terenie tych nieruchomości ogrodzenie.

Jednocześnie współwłaściciele nieruchomości nie badali, czy powierzchnia wyznaczonej ogrodzeniem nieruchomości odpowiada udziałom powoda w całości nieruchomości.

Powód przystąpił do prac związanych z budową domu jednorodzinnego i w tym celu zbudował opisywane zbiorniki (szamba), wiatę oraz dobudował brakującą część ogrodzenia. Powyższe budynki i urządzenia postawił na tej części nieruchomości, jaka przypadła mu do użytkowania z tytułu dokonanego przez niego i rodziców stron nieformalnego podziału tej nieruchomości i powód korzystał z niej (jej części) za pełnym przyzwoleniem pozostałych współwłaścicieli.

Stwierdził, że w tych warunkach nie można zarzucić powodowi złej wiary, a wręcz przeciwnie był on posiadaczem samoistnym gruntu, gdyż budując wskazane budowle i urządzenia mógł mieć i miał w pełni uzasadnione przekonanie, że przysługuje mu do tego gruntu wykonywane przez niego prawo.

Powyższy stan faktyczny pozostał nawet po zniesieniu, w dniu 16 stycznia 1997 roku, współwłasności wskazanej w ustaleniach nieruchomości, kiedy to formalnie powód stał się właścicielem działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), a pomimo to dalej posiadał te części nieruchomości oznaczonej numerem (...), na których znajdowały się zbudowane przez niego zbiorniki (szamba), garaż i ogrodzenie.

W tym zakresie powód niewątpliwie traktował te części nieruchomości jak swoją własność, to znaczy fizycznie (efektywnie) nimi władał i manifestował zamiar władania nimi dla siebie. Przejawiało się to w szczególności w fakcie prowadzenia przez powoda prac w zakresie polepszenia stanu wiaty i zamienienia jej na garaż o konstrukcji stalowej oraz samodzielnego korzystania ze zbiorników bezodpływowych (szamb), do których stale są odprowadzane ścieki z urządzeń kanalizacyjnych w domu powoda. Wskazane urządzenia kanalizacyjne uzupełniają prawidłowe działanie nieruchomości powoda i jest on, uwzględniając członków jego rodziny, jedyną osobą z nich korzystającą.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Rejonowy uznał, że ze względu na stan podzielonego, uzgodnionego z rodzicami stron posiadania odrębnych części nieruchomości, które było kontynuowane pomimo zniesienia współwłasności i zmianę, w 1997 roku, właściciela działek o numerach ewidencyjnych (...), a także gospodarczą

celowość dokonanej przez powoda zabudowy, zasługuje on na szczególną ochronę prawną przewidzianą w treści przepisu art. 231 § 1 k.c.

Wskazał, iż wartość wzniesionych przez powoda urządzeń na projektowanej działce (...) o powierzchni 210 m² o wartości 7.930 złotych, wynosi łącznie 14.058 złotych, a zatem stanowi 177% wartości zajętego przez powoda gruntu. Wartość ogrodzenia, pod które zajęto działkę o powierzchni 16 m², oznaczoną w projekcie podziału numerem (...) której wartość oceniono na 605 złotych, wynosi 2.829 złotych, a zatem stanowi 468% ceny zajętej nieruchomości.

Porównując te wartości Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wartość wzniesionych urządzeń jest każdorazowo zdecydowanie większa niż wartość zajętych na ten cel działek (części gruntu), co pozwala uznać, że znacznie przekracza ona wartość tego gruntu.

Przepis art. 231 § 1 k.c. stanowi ustawowe źródło zobowiązania właściciela gruntu (nieruchomości) i uprawnienie samoistnego posiadacza gruntu do żądania od tego pierwszego przeniesienia własności działki gruntu (części nieruchomości) zajętej pod budowę.

Wskazał, iż treścią tego, powstającego z mocy prawa, zobowiązania jest świadczenie polegające na złożeniu przez właściciela nieruchomości gruntowej wymaganego oświadczenia woli. Realizacja roszczenia może nastąpić w trybie umownym, lub tak jak ma to miejsce w niniejszym postępowaniu na mocy orzeczenia sądowego, przy zastosowaniu reguły materialnoprawnej wyrażonej w art. 64 k.c. (prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie) i uzupełnionej od strony procesowej unormowaniem objętym przepisami art. 1047 k.p.c. Art. 64 k.c. nie stanowi przy tym samoistnej podstawy prawnej dla kreowania obowiązku złożenia przez oznaczoną osobę określonego oświadczenia woli, a stanowi jedynie podstawę prawną dla jego przymusowej realizacji.

Obowiązek oznaczonej osoby złożenia określonego oświadczenia woli może mieć różne źródła i wynikać między innymi z umowy stron, jednostronnej czynności pewnej, decyzji administracyjnej lub z mocy prawa (jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie).

Orzeczenie sądu uwzględniające powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli zastępuje je również wówczas, gdy dla jego ważności wymagane jest zachowanie szczególnej formy, w tym formy aktu notarialnego.

Orzeczenie, o którym mowa w art. 64 k.c. ma charakter konstytutywny, ponieważ tworzy nowy stan prawny pomiędzy stronami, których to orzeczenie dotyczy.

Powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku, sygn. akt III CZP 32/66 (OSNCP 1968, nr 12, póź. 199), stwierdził, że przypadku uwzględnienia powództwa w całości, zgodnie z żądaniem powoda, składanie przez powoda oświadczenia jest zbędne, gdyż treść zawartej umowy wynika wprost z sentencji orzeczenia, a powód swoją wolę wyraził w żądaniu pozwu. W pozostałych wypadkach, jeżeli sąd uwzględni powództwo w zakresie innym, niż żądał powód, uznając, że pozwany w takim właśnie zakresie ma obowiązek złożenia oświadczenia woli, orzeczenie Sądu nie zastąpi oświadczenia powoda i musi on sam dopełnić obowiązku złożenia oświadczenia odpowiedniej treści i z zachowaniem wymaganej formy.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji uwzględniając powództwo zgodnie z żądaniem powoda, zawarł w sentencji wyroku oświadczenia woli dwóch stron postępowania, ze skutkiem równoznacznym z zawarciem przez te strony umowy przeniesienia własności przedmiotowych części gruntu (pkt I wyroku).

W treści uzasadnienia wyroku Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż oddalony został wniosek pozwanego o uchylenie postanowienia dowodowego z dnia 25 lipca 2012 roku (karty 311 i 337verte), ponieważ zgodnie z treścią, obowiązującego do dnia 1 maja 2012 roku, przepisu art. 217 § 1 k.p.c. sąd ma możliwość, a nie obowiązek pominięcia

(oddalenia) dowodów zgłoszonych przez stronę po upływie terminu określonego jej, zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. w celu zgłoszenia wniosków dowodowych.

W przedmiocie zwrotu kosztów procesu Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. zasądając, stosownie do zawartej w powołanym przepisie reguły od pozwanego na rzecz powoda jako strony wygrywającej spór kwotę 3 667 zł.

Co do nieuiszczonych kosztów sądowych, których wysokość w niniejszym postępowaniu wyniosła łącznie 2.319,12 złotych rozstrzygnął w pkt III wyroku na podstawie przepisów art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, póź. 1398 ze zm.). Zważywszy na trudną sytuację majątkową pozwanego, uzasadniająco zwolnił go od zaliczki na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, nakazał pobranie od niego, jako strony przegrywającej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie tylko części tychże kosztów w wysokości 418,17 złotych, przejmując na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty w pozostałym zakresie.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 28 grudnia 2012 roku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i stawiając zarzuty :

I. Naruszenia przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy tj. :

- art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 i 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd dowodu z dokumentów i uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości:

a) objętych prekluzją procesową (art. 207 § 3 k.p.c.) w związku z upływem :

terminu wyznaczonego przez Sąd na rozprawie z dnia 30 sierpnia 2010 r. (pkt 2 postanowienia) pod rygorem utraty powoływania dowodów w toku dalszego postępowania,

- terminu przewidzianego dla złożenia uwag i zarzutów do opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod rygorem pominięcia (pkt 5 postanowienia - rozprawa z dnia 3 sierpnia 2011 r.) w związku, z czym ingerencja Sądu, co do uzupełniania z urzędu materiału dowodowego przeprowadzona pod nieobecność stron (uniemożliwiająca jednocześnie bezpośrednie [realne] ustosunkowanie się do postanowienia z dnia 25 lipca 2012r.) była niedopuszczalna i w tym zakresie zbędna,

b) po otwarciu na nowo rozprawy (postanowienie pkt I rozprawy z dnia 25 lipca 2012 r.) pomimo faktu, iż okoliczności na które został przeprowadzony dowód były wiadome od samego początku trwania sprawy i w żaden sposób nie ujawniły się po zamknięciu rozprawy, co nie uprawniało Sądu do otwarcia rozprawy i dopuszczenia z urzędu dowodu pod nieobecność stron, a co więcej obligowało Sąd do wydania wyroku w oparciu o stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia sprawy;

- art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez wyjście przez Sąd I instancji poza krąg okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie wysunięte przez powoda polegające na uzupełnieniu z urzędu materiału faktycznego sprawy w sytuacji gdy powód na żadnym etapie sprawy nie wskazywał w podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia i nie uznawał za istotną dla niniejszej sprawy okoliczność istnienia i wartości rynkowej ogrodzenia usytuowanego na działce nr (...);

- art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nie ustosunkowanie się przez Sąd (w jakikolwiek sposób), co do rozpoznania wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwanego na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2011 r. tj. dowodu z zeznań świadka B. K. (2) (żony pozwanego) na okoliczności istotne dla przedmiotowej sprawy (k. 205v) nie wydając w tym zakresie w sposób formalny żadnego postanowienia;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez Sąd oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co przyczyniło się do błędnie poczynionych w uzasadnieniu wyroku ustaleń faktycznych tj:

a) przyjęcie istnienia po stronie powoda dobrej wiary i samoistnego posiadania w momencie wzniesienia budynków i urządzeń oraz trwania takiego stanu rzeczy na spornym gruncie, w sytuacji gdy powód faktycznie objął we władanie za zgodą rodziców - darczyńców część nieruchomości o większej powierzchni, niż wynikająca z umowy darowizny (z dnia 23 kwietnia 1993 r.), a co za tym idzie powód zdawał sobie sprawę, miał świadomość (a przynajmniej powinien narażając się na niedbalstwo), że zajmuje część nieruchomości nie posiadając do tego żadnego tytułu prawnego będąc tym samym w złej wierze oraz przyjęciu przez Sąd wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, że powód o pobudowaniu się nie na swoim gruncie dowiedział się dopiero w 2006 r. w sytuacji gdy w 1993 r. na mocy ustnego porozumienia z rodzicami świadomie objął większą część działki (ponad swój udział), oczywistym też jest, że powód nie był samoistnym posiadaczem, co wadliwie przyjął Sąd;

b) przyjęcie przez Sąd wartości rynkowej dla działki nr (...) na poziomie 7.930 zł oraz działki nr (...) - 605 zł (37,76 zł/m²) w oparciu o brak analizy opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i bezkrytyczne przyjęcie wniosków końcowych z niej wynikających w sytuacji gdy wartość jednostkowa gruntu po uwzględnieniu współczynników korygujących wynosiła 188,81 zł/m², a dalsze obniżenie ceny za m² w oparciu o współczynnik „s” na podstawie tymczasowej noty interpretacyjnej V8 nie mającej w niniejszym postępowaniu zastosowania było niedopuszczalne, w związku z czym wartość działki zgodnie z wyceną biegłego powinna wynosić co najmniej 39.650 zł dla działki nr (...) i 3.021 zł dla działki (...):

- przyjęcie przez Sąd w oparciu o uzupełniającą opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wartości rynkowej ogrodzenia na poziomie 2 829 zł w sytuacji gdy powód nie poniósł (a przynajmniej nie wykazał dowodowo) żadnych kosztów związanych z jego wzniesieniem (zapłata robocizny, koszty transportu, sprzętu) w związku z czym zgodnie z w/w opinią Sąd powinien uwzględnić wyłącznie wartość materiałów ogrodzenia (2937,94 zł) i pomniejszyć je o zużycie techniczne 30 % (zgodnie z opinią) co daje ostatecznie wartość 881,382 zł za ogrodzenie;

- przyjęcie przez Sąd w oparciu o „główną” opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wartości rynkowej dwóch szamb na poziomie 3.780 zł (600 zł/m³) i 2.160 zł (600 zł/m³) w sytuacji gdy powód nie poniósł (a przynajmniej nie wykazał dowodowo) żadnych kosztów związanych z jego wzniesieniem (zapłata robocizny, koszty transportu) w związku z czym zgodnie z w/w opinią Sąd powinien uwzględnić wyłącznie wartość materiałów urządzeń tj. odpowiednio (stosownie do wyjaśnień biegłego na rozprawie z dnia 26 marca 2012r.) wartość zbiorników oscyluje na poziomie 300 zł/m² w związku z czym czysta wartość urządzeń (szamb) wynosić powinna 1890 zł i 1080 zł;

c) niezbranie w sposób wyczerpujący materiału dowodowego oraz brak wszechstronnego rozważenia zgłaszanych w sprawie dowodów poprzez nie ustosunkowanie się, a w zasadzie pominięcie wniosku dowodowego pozwanego zgłaszanego na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2011 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka B. K. (2) (żony pozwanego) na okoliczność, iż powód wiedział że ta część nieruchomości nie należy do niego i pozwany tej sytuacji nie akceptował;

d/ przyjęcie przez Sąd, że garaż usytuowany na działce (...), który „został przerobiony z „wiaty” jest w sposób trwały z gruntem związany i odpowiada tym samym dyspozycji art. 231 par. 1 k.c. w sytuacji, gdy garaż nie posiada żadnych fundamentów, lecz jedynie prowizoryczną posadzkę i słupki wbite na niewielką głębokość tak aby konstrukcja była w stanie utrzymać się na spornym gruncie, co wyklucza jakiegokolwiek trwale (nierozzerwalne) związanie z gruntem podleganie wycenie w oparciu o art. 231 k.c.,

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego :

a) art. 45 ust. 1, art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c i w zw. z 316 § 2 k.p.c. poprzez naruszenie prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady

równego traktowania w związku z dopuszczeniem z urzędu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność określenia wartości odtworzeniowej ogrodzenia w sytuacji gdy nie istniały żadne obiektywne przesłanki uzasadniające dopuszczenie dowodu z urzędu, a ponadto strony postępowania reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników;

b) art. 231 § 1 k.c. poprzez :

- błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zakres przepisu obejmuje również współwłaściciela nieruchomości w sytuacji gdy wykładnia językowa art. 231 § 1 k.c. wprost wskazuje, że przepis ma zastosowanie wyłącznie do samoistnego posiadacza nie legitymującego się tytułem prawnym do nieruchomości;

- ,lędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wartość urządzeń (budynków) obejmuje również koszt sprzętu, robocizny poniesionej na ich wzniesieniu, a nie wyłącznie czystą (bezwzględną) wartość materiałów, z których wykonane są urządzenia bądź budynki, co w znacznej mierze przyczyniło się do zawyżenia ogólnej wartości i miało wpływ na wynik sprawy,

- jego zastosowanie w sytuacji nieistnienia podstawowych przesłanek z niego wynikających tj. braku po stronie powoda przymiotu samoistnego posiadacza jako czynnie legitymowanego do wniesienia powództwa, dobrej wiary posiadacza samoistnego z chwilą wzniesienia budynków(urządzeń) oraz braku rażącej dysproporcji pomiędzy wartością wzniesionych budynków(urządzeń) a wartością zajętej na ten cel działki w sytuacji, gdy powód był współwłaścicielem spornej części działki, legitymował się złą wiarą w chwili wzniesienia budynków(urządzeń),których wartość w stosunku do zajętej na ten cel działki jest nieznaczna, a ponadto przerobiona wiata na garaż nie jest w sposób trwały z gruntem związana (nie posiada fundamentów) i nie stanowi budynku ani urządzenia w rozumieniu art. 231 k.c.,

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od Powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o :

- oddalenie w całości apelacji wniesionej przez pozwanego,

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja pozwanego nie podlegała uwzględnieniu wobec niezasadności podnoszonych w niej wniosków i zarzutów.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do ewentualnego wniosku apelacyjnego, stwierdzając, że nie jest on zasadny. Wniosek ten jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Niezasadny jest również wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku w sposób żądany przez pozwanego.

Sąd pierwszej instancji dokonał w rozpoznawanej sprawie trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na podstawie, którego poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy je podziela. Na aprobatę Sądu Okręgowego zasługuje również dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonych okoliczności faktycznych.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego.

Wbrew przekonaniu skarżącego, zaskarżone orzeczenie nie uchybia przepisom art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 i 2 k.p.c. Według pozwanego naruszenie wskazanych przepisów polegać miało na nieuprawnionym dopuszczeniu i przeprowadzeniu przez Sąd dowodu z dokumentów i uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu w pierwszej kolejności zauważyć należy, iż w myśl art. 217 § 1 i 2. k.p.c. w brzmieniu mającym zastosowanie w niniejszej sprawie obowiązującym do dnia 3 maja 2012 roku, strona może aż do zamknięcia rozprawy (w drugiej instancji – art. 381 k.p.c.) przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swych wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej, z zastrzeżeniem niekorzystnych skutków, jakie według przepisów niniejszego kodeksu mogą dla niej wyniknąć z działania na zwłokę lub niezastosowania się do zarządzeń przewodniczącego i postanowień sądu; sąd pominię środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeżeli strona powołuje dowody jedynie dla zwłoki. Stosownie zaś do art. 207 § 3 k.p.c. stronę reprezentowaną przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa przewodniczący może zobowiązać do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, w którym strona jest obowiązana do powołania wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania.

Z powyższych uregulowań wynika, iż Sąd ma możliwość, a nie obowiązek pominięcia twierdzeń, zarzutów i (oddalenia) dowodów zgłoszonych przez stronę po upływie zakreślonego jej, zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. terminu, jak też ma możliwość przeprowadzenia dowodu z urzędu.

W przedmiotowej sprawie Sąd z urzędu po zamknięciu w dniu 11 lipca 2012 roku rozprawy otworzył ją na nowo i uprawniony do tego na mocy art. 232 k.p.c. zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. uznając, iż w realiach niniejszej sprawy zachodzi taka potrzeba dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Nie ograniczał go w tym względzie art. 207 § 3 k.p.c. Powołany przepis stanowi o możliwości nałożenia ograniczenia w powoływaniu dowodów na strony. Nie dotyczy natomiast inicjatywy dowodowej Sądu. Zauważyć przy tym należy, iż pozwany początkowo nie kwestionował wartości urządzeń znajdujących się na gruncie ograniczając się do kwestionowania wartości gruntu (k. 160). Po czym mimo wyznaczenia mu 14 - dniowego terminu do zgłaszania wniosków dowodowych zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. zmieniał swoje stanowisko (k. 188-189, 205v., 273), domagając się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Kwestię wartości ogrodzenia już po upływie terminu zakreślonego stosownie do art. 207 § 3 k.p.c. podnosił powód, wskazując że gdyby strona przeciwna kwestionowała opinię to wnosi o uwzględnienie wartości ogrodzenia (k. 271). Dlatego też powstała potrzeba otwarcia w tym celu na nowo rozprawy i dopuszczenia w tym względzie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z urzędu. Skoro, zaś Sąd uwzględniał wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodów zgłoszone po terminie, to zarzut dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z urzędu oraz dopuszczenia dowodów z dokumentów budowlanych po upływie terminu zakreślonym w myśl art. 207 § 3 k.p.c. jest tym bardziej nietrafny.

Nie można zgodzić się z pozwanym, który zarzuca, iż Sąd nie był uprawniony do otwarcia w tym celu na nowo rozprawy. Zważyć, bowiem należy, iż takie uprawnienie przyznaje Sądowi art. 225 k.p.c., który stanowi, iż zamkniętą rozprawę Sąd może otworzyć na nowo. Powinność otwarcia rozprawy występuje natomiast w sytuacji gdy istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu (art. 316 § 2 k.p.c.). Wskazana okoliczność nie jest jednakże jedyną i konieczną przesłanką otwarcia rozprawy.

O terminie jawnego posiedzenia na którym miało nastąpić ogłoszenie orzeczenia, a na którym nastąpiło otwarcie rozprawy strony zostały poinformowane na rozprawie w dniu 11 lipca 2012 roku, na której były obecne miały zatem możliwość stawienia się na nie.

Odnośnie zarzutów naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 45 ust 1, art. 32 ust 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. i w zw. z art. 316 § 2 k.p.c. stwierdzić należy iż są one niezasadne.

Zważyć należy, iż według poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., (IV CSK 330/11, LEX nr 1169839) dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być uznane, co do zasady za działanie naruszające bezstronność sądu i zasadę równości stron. Nie można też sądowi zarzucać, naruszenia przepisów postępowania jedynie przez dopuszczenie dowodu z urzędu tj. wytykać mu, że skorzystał z przysługującego mu uprawnienia. Natomiast ewentualne naruszenie z tego powodu równowagi stron, zasady kontrydiktoryjności, czy obowiązku bezstronności podlega na zarzut strony badaniu indywidualnie w okolicznościach każdego przypadku. Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka. Jeżeli więc zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. sąd może dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie poprzez skorzystanie z pomocy biegłego, to sąd dopuszcza się naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., skoro z urzędu nie przeprowadza dowodu z opinii biegłego, natomiast dowód ten jest niezbędny dla miarodajnej oceny zasadności wytoczonego powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż kwestia posadowienia ogrodzenia na działce pozwanego podnoszona była przez powoda, a działka ta stanowiła przedmiot czynności biegłego geodety oraz wyceny biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości i ruchomości. Kwestie wyceny wzniesionego urządzenia nie mogły być zakwestionowane w sytuacji, gdy to pozwany wywołał opinie biegłego, co do wyceny budowli pomijając ogrodzenie (k.170, 205v.). Wycena tego ogrodzenia była zatem niezbędna dla zasadności zarówno powództwa jak i obrony pozwanego. Nie doszło, zatem z tego powodu do zakłócenia równowagi stron, przy czym z zasady skorzystanie w taki sposób ze swojej dyskrejonalnej władzy nie może stanowić o bezwzględnym naruszeniu zasady kontrydiktoryjności, czy obowiązku bezstronności.

Zasadnym okazał się natomiast zarzut naruszenia przepisów postępowania poprzez nie ustosunkowanie się przez Sąd do rozpoznania wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwanego na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2011 roku tj. dowodu z zeznań świadka B. K. (2) (brak formalnego postanowienia). Uznając, iż zachodzi potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego Sąd Okręgowy uprawniony w myśl art. 382 k.p.c. dopuścił zatem wskazany dowód na okoliczności wskazywane przez skarżącego.

Sądu Okręgowy nie podzielił kolejnego zarzutu tj. naruszenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.).

W związku ze wskazanym zarzutem zważyć należy, iż wedle powołanej zasady Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r. II UK 154/09, LEX nr 583803).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy dokonując oceny dowodów sprostał powyższemu wymogom.

Całość materiału dowodowego, ocenił w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny, kierując się swoimi przekonaniem, wiedzą, doświadczeniem życiowym, z uwzględnieniem wymogów prawa procesowego oraz reguł

logicznego myślenia. Wskazał na podstawie, jakich dowodów poczynił ustalenia faktyczne, uznając je za wiarygodne i przyczyny, dla których obdarzył je wiarą. Wyjaśnił również, jakim dowodom, w jakiej części i z jakiego powodu nie dał wiary. Argumentacja Sądu w tym względzie jest logiczna i przekonująca, w związku, z czym zasługuje na akceptację.

Wprawdzie Sąd Okręgowy uznał, iż zachodzi potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego o dowód z zeznań świadka B. K. (2) jednakże dowód ów nie podważył prawidłowości dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów. Zeznania złożone przez świadka nie doprowadziły do odmiennych ustaleń faktycznych. W zakresie dotyczącym posadowienia i konstrukcji garażu były one, bowiem sprzeczne z uznanymi za wiarygodne dowodami tj. opinią biegłego (k. 260) i oględzinami (k. 179), a w związku z tym niewiarygodne. W pozostałej części przybliżyły przyczyny i przejawy konfliktu między powodem a pozwanym, która to okoliczność nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Odnosząc się do kwestii naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie dobrej wiary w oparciu o okoliczności zdaniem apelującego przeczące możliwości jej przyjęcia, zauważyć należy, iż Sąd Rejonowy stanął na stanowisku tzw. liberalnej teorii dobrej wiary przyjmowanej na użytek powództwa z art. 231 § 1 k.c. gdzie nie chodzi o dobrą wiarę w sensie posiadania usprawiedliwionej wiedzy o przysługiwaniu prawa własności, lecz traktowanie posiadacza nawet w złej wierze a więc mającego pozytywną wiedzę o braku tytułu własności, jako spełniającego to kryterium jeśli przemawiają za tym, w okolicznościach sprawy, zasady współżycia społecznego.

Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 roku, (III CKN 297/00) przyjęte w powoływanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uchwały Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 roku (III CZP 108/91) rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze tj. takiego, który wiedział lub powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego.

Stwierdzić należy, że okoliczność przemawiająca za spełnieniem przesłanki dobrej wiary z art. 231 § 1 k.c. Sąd Rejonowy przekonująco uzasadnił a eksponowana w apelacji sytuacja nie prowadzi do pozbawienia powoda waloru posiadacza uprawnionego do wykupu zajętych działek.

Dokonując oceny zarzutów związanych z opiniami biegłego z zakresu wyceny nieruchomości T. R.(k. 252-264, 290v.-291v., 324-330) uznać należy, iż zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął je za podstawę ustaleń faktycznych dzieląc wnioski w nich zawarte. Brak przeciwnego dowodu wskazującego na to, że biegły nieprawidłowo wyliczył poszczególne wartości działek i budowli na nich się znajdujących. Nie jest wystarczające w tym względzie samo przekonanie skarżącego o prawidłowości innej niż przyjęta przez Sąd ocenie.

Jak wynika z powyżej cytowanego orzeczenia Sądu Najwyższego dowód z opinii biegłego jest dowodem z zakresu wiedzy specjalistycznej. Ustanowienie tego rodzaju środka dowodowego w procedurze cywilnej wynika z założenia, że Sąd samodzielnie nie dysponuje wiedzą niezbędną do wydania opinii. Ocena tego dowodu nie może, zatem obejmować jej ustaleń i wniosków wyprowadzanych w oparciu o takie wiadomości, lecz może być dokonywana jedynie pod kątem logiki, zasad doświadczenia oraz wiedzy powszechnie znanej. Zarzuty wysuwane pod względem wartości wyceny zostały przez biegłego wyjaśnione i w ocenie Sądu Okręgowego nie można opinii biegłego odmówić waloru wiarygodności.

Odnosząc się do kwestii wyceny gruntu zważyć należy, iż przedmiotem wyceny nie była działka posiadająca właściwie sobie walory użytkowe i przeznaczenie kształtujące jej wartość rynkową, lecz fragmenty gruntu o nieregularnym kształcie – „skrawki nie posiadające same z siebie cech umożliwiających ich wartościowe wykorzystanie”, co spowodowało zastosowanie współczynnika „S”. Czynnikiem ten biegły wziął pod uwagę przy ustalaniu wartości gruntu. Kierując się zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego stwierdzić należy, iż czynnik ów może oddziaływać negatywnie na wartość gruntu. Brak jest też dowodu przeciwnego podważającego przyjętą przez biegłego wartość. Zgłoszony w apelacji wniosek sygnalizujący potrzebę wystąpienia przez Sąd do Gminy M.L.o przedłożenie na potrzeby

niniejszej sprawy operatu szacunkowego dotyczącego wyceny działek wskazanych w załączniku dot. Ogłoszenia o III ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż działek gruntu położonych w L.w pobliżu ul. (...) oraz o przeprowadzenie dowodu z tegoż operatu, zmierzający do zgromadzenia takich dowodów podlegał działaniu art. art. 381 k.p.c., gdyż powołany dokument istniał już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, a więc pozwany mógł się na niego powoływać w tymże postępowaniu, a nadto nie dotyczył przedmiotowego gruntu o specyficznych, wedle opinii biegłego właściwościach w związku z tym nie dawał podstawy do porównań. Nie podlegały przy tym wyjaśnieniu powody, dla których ogólne opracowanie w oparciu o ekspertyzę rzeczoznawcy opracowującego operat miałyby mieć większe walory dowodowe aniżeli opinia dotycząca konkretnie przedmiotowych fragmentów gruntu podlegających wycenie w niniejszej sprawie.

Odnosnie zarzutów, co do określonej przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wartości urządzeń znajdujących się na gruncie tj. ogrodzenia i dwóch szamb kwestionowanej przez pozwanego, stwierdzić należy, że wartość ta została ustalona w sposób prawidłowy. Do przesłanek z przepisu z art. 231 k.c. należy, bowiem wartość urządzeń znajdujących się na cudzym gruncie i tak to określił biegły, nie zaś rozliczenie nakładów poniesionych przez samoistnego posiadacza na cudzy grunt. Brak, więc powodów do odliczania kosztów ich wzniesienia i poprzestaniu wyłącznie na wartości użytych materiałów, jeśli urządzenia pozostające w posiadaniu powoda reprezentują wartość podaną przez biegłego, jak też zostały przez niego wzniesione.

Powoływana przez stronę pozwaną okoliczność przenośnego charakteru konstrukcji garażu nie była początkowo podnoszona przez M. K. (1), pomimo twierdzeń powoda wskazujących na trwałe posadowienie garażu, ani nie wynikała z odebranych przez niego wyjaśnień, a stała się dopiero przedmiotem zarzutów apelacji, przy tym taki dyskwalifikujący art. 231 k.c. charakter tego urządzenia nie wynikał ani z oględzin ani z opinii biegłego czy zeznań świadków. To, że fakt ów stał się dopiero przedmiotem zarzutów apelacji dyskwalifikuje go na podstawie art. 381 k.p.c. jako nowy i możliwy do powołania w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, zwłaszcza że przeprowadzony w postępowaniu apelacyjnym dowód z zeznań B. K. (2) świadka nie obejmował swoją tezą tej okoliczności (k.400 v.) jak też nie był on objęty wnioskiem dowodowym z zeznań tego świadka zgłoszonym w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Nietrafne są również zarzuty naruszenia art. 231 § 1 k.c. Stosownie do treści tego przepisu samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych uzasadnione było przyjęcie, iż wszystkie przesłanki z powołanego przepisu zostały przez powoda wykazane.

Powód w dacie wzniesienia przez niego budowli i urządzeń był posiadaczem samoistnym objętego jego żądaniem gruntu w dobrej wierze, co przekonująco uzasadnił Sąd pierwszej instancji. Nie można się przy tym zgodzić się ze skarżącym, który podnosił, że dyspozycja powołanego przepisu nie obejmuje współwłaściciela dokonującego inwestycji na przedmiocie współwłasności. Na niesłuszność tego stanowiska wskazują, na co zwrócił uwagę także Sąd Rejonowy poglądy judykatury i przedstawicieli doktryny (orzeczenie Sądu Najwyższego z 22 lutego 1956 r., IV CO 1/56 (OSN III/57, poz. 77, wyrok Sądu Najwyższego w z dnia 31 października 1973 roku, II CR 736/73 OSNC 1974/6/117, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga – Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001, str. 337). Różnica między wartością urządzeń wzniesionych na gruncie a wartością gruntu jest na tyle znaczna, że przenoszą one znacznie wartość zajętych na ten cel działek.

Tym samym przesłanki roszczenia art. 231 § 1 k.c. zostały spełnione.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął, zważywszy na jego wynik, w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zaś należność z tego tytułu objęła, w myśl art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda (§12 ust 1 pkt

1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...