

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015 r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT: KATARZYNA MILEWSKA

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2015r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa J. D. (1)

przeciwko A. D. (1), A. D. (2), M. D. i W. D.

o przeniesienie własności w trybie art. 231§1kc

1. powództwo oddała;

2. nakazuje pobrać od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łomży na rzecz adwokata M. C. kwotę 7.200 / siedem tysięcy dwieście/ złotych powiększoną o należny podatek VAT, tytułem wynagrodzenia za występowanie w sprawie w charakterze pełnomocnika ustanowionego z urzędu.

I C 415/15

UZASADNIENIE

Powódka J. D. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym W. D., A. D. (2) i M. D. wniosła o zobowiązanie pozwanym do przeniesienia własności nieruchomości o obszarze 300 m² położonej w K. 160 posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grajewie KW nr (...) za jednoczesną zapłatą kwoty 3.000 zł.

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze nieruchomości położonej w K. 160 o pow. 300m² Na przedmiotowej nieruchomości wzniosła budynek mieszkalny o wartości 400.000 zł. Powódka wraz z dziećmi I. i W. D. w dniu 30 listopada 1993r. nabyła w drodze dziedziczenia gospodarstwo rolne. W dniu 18 lutego 1994r. przeniosła własność swoich udziałów spadkowych na rzecz W. D.. Wolą powódki było przeniesienia jedynie udziałów na rzecz syna. O pomyłce w akcie notarialnym nie wiedziała, myśląc, że jest współwłaścicielem wskazanych w akcie notarialnym nieruchomości. Powódka po sporządzeniu aktu w całości sfinansowała budowę domu mieszkalnego na działce siedliskowej, gdzie występowała jako inwestor. O pomyłce dowiedziała się, gdy chciała dokonać darowizny na rzecz wnuków.

Jako podstawę dochodzonego roszczenia wskazała art. 231§1kc.

Pozwani W. D., A. D. (2) i M. D. wnieśli o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 14 września 2015r. na rozprawie została wezwana do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. D. (1), która również wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 1993r. Sąd Rejonowy w Grajewie stwierdził, że spadek po S. D. zmarłym 16 czerwca 1991r. na podstawie ustawy nabyli żona J. D. (1) w 1/4 części oraz dzieci E. Ć. , J. D. (2), M. D., W. D. w częściach równych po 3/24 części, z tym ,że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w K., S. i K. dziedziczyli z mocy ustawy żona J. L. oraz dzieci I. D. (1) i W. D. w częściach równych po 1/3 części.

Aktem Notarialnym z dnia 18 lutego 1994 zawartym przed Notariuszem W. B. / Rep. A 889/94/ J. D. (1) sprzedała swojemu synowi W. D. zaś I. D. (1) sprzedał W. D. udział opisany w § 3 w nieruchomościach, po czym kupujący oświadczył, że nieruchomość tę kupuje w celu utworzenia gospodarstwa rolnego z majątku dorobkowego w imieniu własnym oraz żony A. D. (2).

Aktem Notarialnym z dnia 15 kwietnia 2002r. zawartym przed Notariuszem R. A. / Rep. A 713/2002/ W. i A. małż. D. darowali na rzecz brata M. D. udział w wysokości 1/2 części we własności nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w obrębie wsi K. o pow. 471m² oznaczonej nr 269/7 oraz własność nieruchomości rolnej położonej we wsi S. gm. R. o pow. 1,480ha. W § 6 tego aktu M. D. oraz W. i A. małż. D. ustanowili dożywotnio i nieodpłatnie na rzecz J. D. (1) służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie współkorzystania przez nią z całego budynku mieszkalnego i polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez nieruchomość.

Budowa domu mieszkalnego rozpoczęła się w 1993r. Decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została w dniu 30 lipca 1993r. i udzielono jej na rzecz powódki J. D. (1). Powódka w większości sfinansowała przedmiotową umowę ze środków nabytych przez nią podczas pobytu w USA. Budynek mieszkalny był przeznaczony na rzecz dzieci W. i M. D.. Powódka miała pełną świadomość, iż budynek wznoszony jest na działce, którą zbyła na rzecz W. D.. W domu po wybudowaniu mieszkali powódka, pozwani W. D. z żoną pozwaną A. D. (2) i ich pięciorgiem dzieci. M. D. w trakcie budowy przebywał w Grecji, przysyłał pieniądze na budowę i po powrocie z również zamieszkał w przedmiotowym domu wraz żoną i synem. Po rozstaniu z małżonką M. D. pojechał ponownie do Grecji. Po powrocie ożenił się z pozwaną A. D. (2) i wprowadził się do budynku mieszkalnego. Nowa partnerka życiowa M. D. nie spodobała się powódce i od tego czasu zaczęły się konflikty w rodzinie. Obecnie parter budynku zajmują pozwani W. i A. D. (1) z dziećmi, natomiast piętro powódka oraz pozwani M. i A. D. (1).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie : zeznań świadków J. D. (2) / k-122 prot. elek. 00:06:34- 00:08:13/, I. D. (1) / k-122 prot. elek. 00:08:57- 00:12:39/, I. D. (2) / k-122 prot. elek. 00: 04:50-00:06:34/, wypisów aktów notarialnych / k-12-13, k-21-23/ dokumentacji związanych z budową domu / k-16-20, 121/opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości T. K. / k-61-86/.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podstawą prawną dochodzonego roszczenia stanowi treść art. 231§1kc. Zgodnie z tym przepisem „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”. Realizacja roszczenia o wykup działki gruntu przez osobę, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, jest uzależniona od spełnienia szeregu przesłanek. Są nimi: posiadanie samoistne, dobra wiara samoistnego posiadacza, znaczna różnica wartości budynku (innego urządzenia) i zajętej na ten cel działki gruntu. Tylko w wypadku, gdy spełnione są łącznie wszystkie wyżej wymienione przesłanki z art. 231 § 1 k.c., posiadacz może realizować roszczenie o wykup.

Przesłanką realizacji roszczenia o wykup według brzmienia art. 231 § 1 k.c. jest dobra wiara samoistnego posiadacza , która odnosi się do posiadania, a nie do prawa budowy (J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 616 i n.). Na aprobatę zasługuje rozszerzająca wykładnia tego przepisu, a więc stanowisko, za którym opowiada się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach, że na równi z posiadaczem w dobrej wierze traktować należy na płaszczyźnie tego przepisu

posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współzycia społecznego. / Komentarz do Kodeksu Cywilnego Teresy A. Filipiak do art. 231 kc/.

W przedmiotowym stanie faktycznym nie zachodzą okoliczności wypełniające przesłanki wynikające z treści art. 231§1kc. Przede wszystkim nie może być mowy o samoistności posiadania gruntu przez powódkę J. D. (1). Z treści aktu notarialnego z dnia 18 lutego 1994r. jednoznacznie wynika, że J. D. (1) sprzedała swojemu synowi W. D. nieruchomości szczegółowo opisane w §2 w/w aktu. Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko powódki, że była przekonana o tym, że dokonała zbycia jedynie udziału przypadającemu jej po śmierci męża S. D.. Świadczy o tym nie tylko jasna treść § 5 w/w aktu, ale również zeznania świadków I. D. (1), J. D. (2) synów powódki, którzy jednoznacznie zeznali, że powódka przekazała własność działki na rzecz syna W. D., natomiast budynek mieszkalny budowała powódka na rzecz W. i M. D. oraz ich rodzin. Świadkowie ci wskazywali na to, iż matka była świadoma tego, iż przekazała własność całej nieruchomości na rzecz syna W.. Powódka, będąc reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie wykazała aby przedmiotem zbycia był jedynie udział we współwłasności, a do tego zobligowana była treścią art. 6 kc. Nie wykazano zatem podstawowej przesłanki zastosowania art. 231§1kc do dochodzenia roszczenia, a mianowicie przesłanki samoistności posiadania przez powódkę. Materiał dowodowy zebrany w sprawie jednoznacznie wskazuje na świadomość powódki w momencie rozporządzenia nieruchomością gruntową. Nie można również zastosować w przedmiotowym stanie faktycznym art. 5 kc. Pogorszenie relacji pomiędzy powódką a synem M. D. nastąpiło w wyniku braku akceptacji przez powódkę faktu zawarcia związku małżeńskiego przez M. D.. Jedynie ta okoliczność spowodowała zmianę relacji rodzinnych pomiędzy nimi.

Fakt, że środki pieniężne na budowę domu pochodziły, przede wszystkim od powódki, nie ma znaczenia prawnego przy rozstrzygnięciu przedmiotowej sprawy. Dom był stawiany na rzecz synów, którzy mieli dochować matkę – o czym świadczy również treść § 6 aktu notarialnego z dnia 15 kwietnia 2002r. , w którym została ustanowiona służebność osobista mieszkania na rzecz J. D. (1). Notariusz sporządzający przedmiotowy akt nie miał wątpliwości, że jedynymi właścicielami nieruchomości na której posadowiono budynek mieszkalny byli pozwani W. i A. D. (2).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w wyroku na podstawie art. 231§1kc.

W związku z faktem, że powódka była reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu nakazano pobrać na jego rzecz wynagrodzenie w kwocie 7.200 zł. powiększoną o należny podatek VAT, biorąc pod uwagę, że wartość przedmiotu sporu wynosiła 201.000 zł. Z uwagi na trudną sytuację materialną powódki nie obciążono jej kosztami procesu w sprawie przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.