

Sygn. akt I Ca 216/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	Joanna Rawa Andrzej Kordowski
Protokolant:	Ewa Miciura

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D.

przeciwko G. B.

roszczenia z art. 231 § 1 kc

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Grajewie

z dnia 30 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 21/15

I. apelację oddala;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 złotych tytułem kosztów za instancję odwoławczą.

Joanna Rawa W. A. K.

Sygn. akt I Ca 216/15

UZASADNIENIE

Powódka R. D. wniosła o przeniesienie przez pozwaną G. B. na rzecz powódki własności zajętej działki o pow. 46 m², położonej w G., przy ul. (...), o nr ewidencyjnym (...) za kwotę w wysokości 2300 zł oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że w związku z nabyciem pasa gruntu w ilości 46 m² przez W. W. pisemną umową sprzedaży z 24 lipca 1988 roku, a następnie przekazaniem zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G., przy ul. (...) powódce, na granicy działki z działką sąsiednią oznaczoną numerem geodezyjnym (...) zostały poczynione nakłady pieniężne. Poczynione przez powódkę nakłady są

znacznie wyższe niż wartość zajętej działki nr (...), dlatego powódka żąda, aby pozwana jako właściciel przedmiotowej nieruchomości przeniosła na powódkę własność 46 m² gruntu za odpowiednim wynagrodzeniem.

Pozwana G. B. wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że nie można uznać powódki za posiadaczkę w dobrej wierze.

Wyrokiem z 30 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 21/15 Sąd Rejonowy w Grajewie powództwo oddalił (pkt 1), zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2), nakazał zwrócić powódce kwotę 1073,61 zł tytułem nadpłaconej zaliczki (pkt 3).

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielką nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,0302 ha, położonej w G. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Grajewie prowadzi księgę wieczystą nr (...) była L. P., która zmarła w dniu 23.03.1983 r., pozostawiając po sobie siedmioro dzieci: W. P., H. P., I. B., A. S., G. B., M. C. i A. K.. 24.07.1988 r. W. W. na podstawie nieformalnej umowy pisemnej zakupiła od W. P. część w/w działki o powierzchni 46 m² za kwotę 150.000 złotych. W chwili zakupu W. W. wiedziała, że W. P. nie jest jedynym spadkobiercą pozostałym po L. P.. Aktem notarialnym Rep. A (...) sporządzonym w dniu 15.06.2012 r. przed notariuszem K. P. w Kancelarii Notarialnej w G. W. W. i J. W. darowali nieruchomość zabudowaną oznaczoną nr geodezyjnym działki (...) położoną w G. przy ul. (...) o powierzchni 0, (...) na rzecz córki R. D.. R. D. zajmuje także część sąsiedniej działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 53 m² położonej w G. przy ul. (...), której wartość wynosi 4.406 złotych, którą jej matka na podstawie nieformalnej umowy nabyła od W. P.. W. W., a następnie R. D. poniosły nakłady na tę część działki w postaci: wybudowania ogrodzenia o wartości 2.847 złotych, utwardzenia terenu płytami jomb o wartości 562 złotych, urządzenia trawnika o wartości 770 złotych, nasadzeń o wartości 381 złotych, nawodnienia o wartości 676 złotych, słupka klinkierowego o wartości 680 złotych, części przyłącza kanalizacyjnego o wartości 3.900 złotych i utwardzenia z kostki z polbruku o wartości 546 złotych. Obecnie właścicielką działki nr (...) jest G. B..

Sąd Rejonowy zważył, że niewątpliwym jest, że powódka R. D., a wcześniej jej matka W. W. wniosły na spornym gruncie urządzenia trwale i poniosły z tego tytułu nakłady. Sporny pas gruntu zajmuje powierzchnię 53 m². W ocenie Sądu przy wycenie poniesionych przez powódkę nakładów w postaci urządzeń trwałych brak było podstaw do uwzględnienia nakładów wynikających z urządzenia trawnika, dokonania nasadzeń, nawodnienia i wartości wzniesienia słupka klinkierowego. Pomimo tego pozostałe nakłady poniesione przez powódkę w postaci budowania ogrodzenia, utwardzenia terenu płytami jomb, wykonania części łącza wodociągowego, części przyłącza kanalizacyjnego i utwardzenia z kostki z polbruku biegła oszacowała na łączną kwotę 10.570 złotych, która to wartość znacznie przewyższa wartość spornego gruntu - 4.406 złotych. Na równi z posiadaczem w dobrej wierze traktować należy na płaszczyźnie przepisu art. 231 § 1 kc posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współzycia społecznego. Niewątpliwym jest, że na skutek zawarcia nieformalnej umowy kupna z 24.07.1988 r. W. W., a następnie R. D. były posiadaczami spornego pasa gruntu w złej wierze. To na powódce, reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, spoczywał obowiązek wykazania, że w niniejszej sprawie, z uwagi na szczególne okoliczności, zasady współzycia społecznego wymagają potraktowania powódki jako posiadaczki spornego pasa gruntu w dobrej wierze, któremu to zadaniu powódka nie sprostała.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżyła powódka, zarzucając przede wszystkim naruszenie art. 231 § 1 kc i art. 233 § 1 kpc. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie pozwanej G. B. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności zajętej działki o powierzchni 53 m², położonej w G. przy ul. (...), numer działki (...), za odpowiednim wynagrodzeniem, tj. za kwotę w wysokości 4.406,00 złotych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz skierowanie do ponownego rozpoznania przez sąd 1 instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu w całości.

Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne.

Stosownie do art. 231 § 1 kc 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. Przesłanką realizacji roszczenia o wykup według brzmienia art. 231 § 1 kc jest dobra wiara samoistnego posiadacza. 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 (por. m.in. wyrok SN z 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; wyrok SN z 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, Lex nr 52383; wyrok SN z 8 lipca 2004 r., I CK 20/04, Lex nr 109532; także J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 173 i n.; uwagi krytyczne E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 558 i n.; A. Cisek (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 372; Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 231 Kodeksu cywilnego, Lex 2012).

Należało zgodzić się z sądem I instancji przede wszystkim co do tego, że po stronie powodowej brak jest przymiotu dobrej wiary. Decydująca dla przyjęcia takiej oceny była okoliczność, że poprzedniczka prawna powódki w chwili zawierania nieformalnej umowy kupna z 24 lipca 1988 roku wiedziała, że sprzedający W. P. jest jedynie jednym ze współspadkobierców działki o numerze geodezyjnym (...). Nie ulega wątpliwości, że pozostali współspadkobiercy i równocześnie współwłaściciele działki byli znani W. W.. Argumenty podnoszone przez stronę powodową w toku postępowania przed sądem I instancji oraz w apelacji można by było podzielić i uznać, że zasady współzycia społecznego przemawiają za potraktowaniem posiadacza w złej wierze na równi z posiadaczem w dobrej wierze w sytuacji, gdyby umowa kupna została zawarta ze wszystkimi współwłaścicielami działki, co jednak nie miało w sprawie niniejszej miejsca. W toku postępowania poruszona została również kwestia stanu zdrowia sprzedającego – z zeznań świadków (W. W., W. P., J. P.) wynika bowiem, że był on osobą nadużywającą alkoholu.

Z uwagi na powyższe, należało zgodzić się z Sądem Rejonowym, że strona powodowa nie wykazała, że zasady współzycia społecznego przemawiają za tym, aby potraktować powódkę jako posiadaczkę spornego pasa gruntu w dobrej wierze. Z tych względów zarzut naruszenia art. 231 § 1 kc należało uznać za niezasadny.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc należy stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie sąd I instancji dokonał należytej oceny materiału dowodowego. Strona apelująca bezpodstawnie zarzuciła naruszenie tego przepisu, albowiem – jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, w szczególności w zakresie oceny znaczenia relacji W. P. z jego rodzeństwem, czy z rodziną powódki, a także przyczyn i okoliczności zawarcia nieformalnej umowy kupna z 24 lipca 1988 roku dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc również okazał się nietrafny.

Sąd Okręgowy nie podzielił również pozostałych zarzutów i twierdzeń zawartych w apelacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, jak w pkt I wyroku.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł ze względu na wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U.2013.461 ze zm.), jak w pkt II wyroku.