

Sygn. akt I Ca 246/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta /spr./

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. i A. B.

przeciwko M. P. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. akt IX C 846/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej M. P. na rzecz powodów K. B. i A. B. solidarnie kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

I Ca 246/13

UZASADNIENIE

K. B. i A. B. domagali się zobowiązania M. P. do zbycia 5 m² nieruchomości położonej w Z. – znajdującej się pod budowlą stanowiącą własność powodów . W toku rozprawy z 14 września 2012 roku oświadczone , że pozwana przenieść ma na powodów własność gruntu za wynagrodzeniem , z zastrzeżeniem , że wyrok zastępuje oświadczenie woli pozwanej .

M. P. (1) domagała się oddalenia powództwa .

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Elblągu zobowiązał M. P. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na K. B. i A. B. prawa własności nieruchomości położonej w Z. Gmina P. , stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0003 ha zaznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę S. D. jako załącznik nr 1 do opinii z dnia 16 marca 2013 roku , stanowiącej integralną część wyroku , będącej częścią nieruchomości należącej do

pozwanej, dla której Sąd Rejonowy w E. prowadzi księgę wieczystą (...) za wynagrodzeniem 75 zł (punkt I) oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz powodów kwotę 609,66 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt II).

Ustalono, iż powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w Z. - działki (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą numer (...). Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w Z. - działki (...), dla której Sąd Rejonowy w E. prowadzi księgę wieczystą numer (...). W dniu 10 września 1999 roku geodeta dokonał na zlecenie K. B. i M. P. wznowienia i okazania granic między działkami (...). Ustalona w ten sposób granica była przesunięta w stosunku do granicy wytyczonej w terenie plotem z siatki drucianej w stronę działki (...). Od momentu wznowienia granic powstał konflikt o przebieg granicy pomiędzy nieruchomościami, albowiem gruntem o powierzchni 96 m⁽²⁾ znajdującym się między granicą ustaloną przez geodetę i budynkami gospodarczymi posadowionymi na działce nr (...) władali powodowie, którzy ogrodzili ten teren oraz posadowili częściowo na tym fragmencie gruntu przybudówkę - ganek murowany wraz z toaletą. Obiekt ten powodowie wybudowali w latach 1995 - 1996 roku, w miejscu wcześniejszego - drewnianego. Powodowie przekroczyli granicę swojej działki o 3 m⁽²⁾. Remontu dokonywał A. B. i był on przekonany, iż robót dokonuje na swojej nieruchomości, albowiem pozwana nie sprzeciwiała się w tym czasie pracom budowlanym. W tym czasie granica pomiędzy nieruchomościami nie była uwidoczniła na gruncie. Powodowie oraz pozwana dowiedzieli się, iż ganek częściowo znajduje się na działce M. P. po czynnościach wznowienia granic w 1999 roku. Konflikt pomiędzy stronami dotyczący granic nieruchomości oraz ganku i WC rozpoczął się w 1999 roku. Prawomocną decyzją z dnia 30 marca 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w E. udzielił powodom pozwolenia na użytkowanie ganku dobudowanego do budynku położonego w Z. na działce nr (...). Cena 1m⁽²⁾ działki zabudowanej w Z. wynosi 25 zł. Wartość rynkowa wybudowanego ganku wraz z instalacjami wynosi około 1.000 - 1.500 zł za m⁽²⁾. W dniu 16 grudnia 1999 roku powódka złożyła do Sądu Rejonowego w E. wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności części działki nr (...) należącej do M. i K. P. Postanowieniem z dnia 9 maja 2001 roku Sąd Rejonowy w E. oddalił wniosek powódki o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności działki o powierzchni 96 m⁽²⁾ stanowiącej części działki numer (...). Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2002 roku Sąd Rejonowy w E. nakazał powodom, aby wydali M. P. (1) i K. P. grunt o powierzchni 96 m⁽²⁾ wchodzący w skład działki (...). Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 roku Sąd Rejonowy w E. oddalił powództwo małżonków B., którzy domagali się nakazania małżonkom P. wydania działki gruntu nr (...) położonej w Z. Na wniosek powodów, postanowieniem z dnia 17 października 2005 roku, Sąd Rejonowy w E. dokonał rozgraniczenia działek (...). Wreszcie wyrokiem z dnia 21 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w E. nakazał powodom, aby z działki numer (...) usunęli, m.in. część ganku (przybudówki, w której znajduje się również toaleta) przylegającego do budynku mieszkalnego posadowionego na działce numer (...).

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, a decydujące znaczenie miała treść dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz zeznań stron. Sąd uwzględnił wnioski wynikające z ustnej opinii biegłej L. D. określające wartość budowli oraz gruntu. Sąd pierwszej instancji oparł się także na opinii biegłego z zakresu geodezji S. D. Powodowie podstawy prawnej swojego żądania upatrywali w treści art. 231 § 1 k.c. Za bezsporne uznano przekroczenie granicy przez powodów przy budowie ganku w latach 1995-1996, fakt że w tym czasie nie było sporu pomiędzy stronami co do przebiegu granicy, a M. P. (1) i jej mąż nie sprzeciwiali się budowie oraz fakt, iż o przebiegu granicy strony dowiedziały się w 1999 roku, w chwili wznowienia granic. Spór koncentrował się wokół ustalenia, czy powodowie byli posiadaczami samoistnymi części nieruchomości pozwanej oraz czy działali w dobrej wierze. Odwołując się do utrwalonego dorobku orzeczniczego oraz stanowiska doktryny Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż o samoistności posiadania decyduje okoliczność faktycznego władania rzeczą przez posiadacza w zakresie do jakiego uprawniony jest właściciel oraz czynnik woli. Jednocześnie zmiana charakteru posiadania mająca miejsce później nie ma znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 k.c. Ustalono, że powodowie byli i nadal są posiadaczami samoistnymi zajętej pod przybudówkę części działki pozwanej. W trakcie budowy byli przekonani, iż dokonują budowy na swoim gruncie, pomiędzy stronami nie było wtedy żadnego sporu co do przebiegu granicy. Do 1999 roku strony były przekonane, iż granice przebiegają według faktycznego władztwa nad działkami. O samoistności posiadania miał świadczyć także fakt, iż w trakcie rozpoczęcia i kontynuowania budowy powodowie nie spotkali się ze sprzeciwem pozwanej i jej męża. Zwrócono uwagę na treść zeznań pozwanej, z których wynikało,

że w chwili wzniesienia przybudówki nie wiedziała ona, że przekroczono granicę. Sąd pierwszej instancji podkreślił również, że do uwzględnienia roszczenia z art. 231 k.c. konieczne jest ustalenie, że budynek ma wartość znacznie przynoszącą wartość zajętej na ten cel działki. W okolicznościach stanu faktycznego sprawy kwestia ta nie budziła wątpliwości, gdyż w oparciu o opinię biegłej L. D. ustalono, że wartość metra kwadratowego gruntu wynosi 25 zł, natomiast wartość metra kwadratowego spornej części ganku wraz z instalacjami wynosi około 1000 - 1500 zł. Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Pozwana nie wskazała z jakimi zasadami współżycia społecznego sprzeczne jest roszczenie powodów.

Apelację od wyroku wniosła M. P. (1) zaskarżając go w całości.

Obrazy przepisów prawa materialnego pozwana upatrywała w art. 231 § 1 k.c. na skutek jego błędnej wykładni i przyjęcia, że zachodziły przesłanki dla uznania roszczeń powodów podczas kiedy ich posiadania nie cechowała dobra wiara. Pozwana wskazała również na naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 5 k.c., gdyż uznanie roszczenia powodów w konsekwencji spowodowało ujemne skutki dla nieruchomości skarżącej polegające na uniemożliwieniu dostępu do budynku, co prowadzi do jego dewastacji. Obrazę przepisów postępowania pozwana wiązała z naruszeniem przez Sąd pierwszej instancji art. 3 k.p.c., 212 § 1 k.p.c., 217 § 1 k.p.c., 232 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c.

Apelująca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podkreśliła, iż całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, zwłaszcza w postaci dokumentów znajdujących się w aktach postępowań sądowych prawomocnie dotychczas zakończonych pomiędzy stronami, uzasadniał tezę, że powodowie stali się posiadaczami części gruntu pozwanej zajętego pod budowę w złej wierze. Skarżąca zaznaczyła też, że A. B. w trakcie budowy nie zachował granic pierwotnie istniejącej w tym miejscu przybudówki drewnianej, przekraczając granicę o 53 centymetry. Wyrok Sądu pierwszej instancji powoduje w istocie niemożność wykonania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w E. w sprawie o sygnaturze I C (...), nakazującego powodom rozbiórkę tej części posadowionego przez nich budynku, która ingerowała w prawo własności pozwanej. W ocenie pozwanej wyrok Sądu pierwszej instancji uniemożliwia jej także swobodny dostęp do dachu jej własnego budynku, co uzasadnia wniosek o przyczynianiu się do jej dewastacji. W tym stanie rzeczy uwzględnienie powództwa stało w sprzeczności z art. 5 k.c., gdyż powodowie uczynili ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. W ocenie pozwanej Sąd pierwszej instancji powinien był przeprowadzić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia negatywnego oddziaływania nieruchomości dobudowanej przez powodów na nieruchomość skarżącej.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja M. P. okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia poczynione w pierwszej instancji, a zatem nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania.

Wbrew stanowisku apelantki nie doszło do naruszenia prawa materialnego bowiem art. 231 § 1 k.c. został wyłożony prawidłowo, a jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy było uzasadnione. Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni gruntu budynek o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Wszystkie elementy kluczowe dla dochodzenia roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej ziściły się skoro bezsporne było posadowienie przybudówki zasadniczo na działce powodów o numerze 526, ale z nieznacznym wkroczeniem na nieruchomość sąsiednią – działkę pozwanej o numerze 525, na przestrzeni 3 m². Wzniesiony obiekt ma po pierwsze charakter uzasadniającego roszczenie z art. 231 k.c., a przy tym jego wartość,

w sposób niekwestionowany , przenosi znacznie wartość gruntu pozwanej zajętego pod zabudowę . Zarzuty apelacji koncentrują się zasadniczo na kwestionowaniu dobrej wiary posiadaczy . Tymczasem Sąd pierwszej instancji trafnie uznał , że dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie miarodajna jest chwila jego wniesienia , to jest prowadzenia prac budowlanych . Na zarzutach apelantki ciąży natomiast ocena wydarzeń po 1999 roku , kiedy ujawniono już przekroczenie granicy . W stanowisku stron prezentowanym w toku wieloletniego sporu toczącego się od tego czasu rzeczywiście dominowało przekonanie o własnych racjach , łącznie z argumentami odnoszącymi się do kwestionowania praw pozwanej do nieruchomości . Trzeba jednak stać na gruncie relacji stron o stanie rzeczy sprzed 1999 roku przedstawionych w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji . Zwłaszcza z zeznań M. P. (2) wynika zaś , że przybudówkę wzniesiono w czasie kiedy nie było sporu o granicę , ten ujawnił się na skutek prac geodezyjnych . W szczególności nie ma podstaw aby sądzić , że naruszenie własności pozwanej było jawne dla stron przez sam fakt przekroczenia obrysu wcześniej istniejącego obiektu drewnianego . Pozwana i jej mąż , mający świadomość przestrzennych granic nowobudowanego obiektu , nie kontestowali zachowania powodów . Nie ma zaś wystarczających podstaw aby sądzić , że nietrwale , drewniane elementy zabudowy wyznaczają przebieg granicy pomiędzy nieruchomościami . Sami powodowie deklarowali zaś konsekwentnie , że nie mieli świadomości naruszenia własności pozwanej .

Powództwo K. B. i A. B. okazało się zasadne , a po ostatecznym sprecyzowaniu treści żądania (patrz karta 123) oczywiste było , że dochodzą powodowie stwierdzenia obowiązku pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu oznaczanej części jej nieruchomości gruntowej , za wynagrodzeniem .

Apelantka wskazuje także na kolizję pomiędzy zapadłym w pierwszej instancji wyrokiem , a prawomocnym rozstrzygnięciem o nakazaniu małżonkom B. usunięcia fragmentu zabudowy ingerującego we własność M. P. . Nie oznacza to jednak aby istniała jurydyczna przeszkoda dla uwzględnienia powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli . Zapadły w niniejszej sprawie wyrok ma charakter kształtujący prawo . Sąd pierwszej instancji nie naruszył powagi rzeczy osądzonej bowiem inny był przedmiot zestawianych w apelacji rozstrzygnięć . Skutki prawomocności materialnej orzeczenia o nakazanie także nie determinowały oddalenia powództwa skoro nie doszło dotychczas do usunięcia zabudowy z nieruchomości pozwanej , a zatem można było badać , czy powodowie wnieśli na gruncie pozwanej budynek (co pozostaje przecież w zgodzie z treścią wyroku o nakazanie) , a dalej czy ma on wartości przenoszącą znacznie wartość zajętej na ten cel działki i czy wnieśli go samoistni posiadacze gruntu w dobrej wierze (co nie było przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie o nakazanie) .

Chybione okazały się zarzuty nadużycia prawa przez powodów . Miały one polegać na ograniczeniu władztwa pozwanej nad tą częścią jej budynku mieszkalnego , która przylega do przybudówki . Pomijając nawet okoliczność niewykazania przez pozwaną aby dochodziło do niszczenia jej budynku w sposób zmuszający do odmówienia racji roszczeniu powodów - zmierzającemu do uregulowania stanu prawnego nieruchomości stron i zapobieżenia niepożądanym skutkom wyburzenia wzniesionego już obiektu - zwrócić trzeba uwagę , że M. P. (1) nie jest przecież pozbawiona możliwości utrzymania swej nieruchomości na granicy pomiędzy działkami (...) . Gdyby była przy tym zmuszona do skorzystania z rzeczy powodów , to może się to odbyć w takim zakresie , w jakim zasady współzycia społecznego ograniczają ich prawo własności (patrz art. 140 k.c.) .

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w E. , na podstawie art. 385 k.p.c. , oddalił apelację pozwanej .

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2013, poz. 461 j.t.) . Powodom przypadły koszty procesu bowiem uwzględniono ich żądanie oddalenia apelacji .