

Sygn. akt II Ca 701/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Dariusz Mizera (spr.)
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa H. S. i T. S.

przeciwko J. K. i M. K.

o roszczenie z art. 231 kc

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 21 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 241/11

1. oddala apelację;

2. przyznaje radcy prawnemu A. G. kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) złotych tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu.

SSO Dariusz Mizera

SSA w SO Stanisław Łęgosz
SSR Mirosława Makowska

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 701/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa H. i T. małż. S. przeciwko J. i M. małż. K. o roszczenie z art. 231 kc

I. zobowiązał pozwanych J. i M. małżonków K. do złożenia - zgodnie z żądaniem powodów - następującego oświadczenia woli: „My M. K., syn S. i K. i J. K., córka J. i M., na zasadach ustawowej wspólności majątkowej

małżeńskiej, nabywamy od H. S., syna S. i H. i T. S., córki J. i S., zapisanych jako właściciele na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości o powierzchni 0,3000 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów nr(...), położonej w O., gmina L., w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w (...). nr (...), część tej nieruchomości oznaczonej na mapie biegłego geodety U. B. z dnia 20 lutego 2015r., zaewidencjonowanej przez Starostę (...) 12 marca 2015r. za nr. (...)jako działka nr (...) o powierzchni 0,0058 ha, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 1.600 zł",

II. oddalił powództwo w pozostałej części,

III. zasądził od powodów H. i T. małżonków S. na rzecz pozwanych J. i M. małżonków K., po stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu, solidarnie kwotę 830,11 zł, w tym kwotę 820,11 zł tytułem części wynagrodzenia pełnomocnika przyznanego pozwanym z urzędu w osobie radcy prawnego A. G.,

IV. zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. na rzecz pełnomocnika przydzielonego pozwanym z urzędu radcy prawnego A. G. kwotę 655,89 zł tytułem części wynagrodzenia,

V. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. tytułem kosztów oględzin i wydatków na opinie biegłego rzeczoznawcy i geodety wyłożonych przez Skarb Państwa, po stosunkowym rozdzieleniu:

1) od powodów H. i T. małżonków S. solidarnie kwotę 3.827,55 zł,

2) od pozwanych J. i M. małżonków K. solidarnie kwotę 1.143,30 zł.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomości stron rozciągają się ze wschodu na zachód i graniczą ze sobą. Działka małżonków S. stanowi pole uprawne na odcinku ok. 43 m - przechodząc dalej w łąkę. Nieruchomość pozwanych ma szerokość 54,80 m. Stanowi dwa podwórka przylegające do działki powodów na szerokości 17,50 m o długości 39,30 m. Od północy ogrodzone jest płotem betonowym dochodzącym do stodoły, której ściana szczytem wyznacza granice podwórka. Za stodołą na działce pozwanych jest łąka. Granica między łąkami nie jest wyraźna - brak między a na szerokości ok. 2 m na południe od linii granicy wyznaczonej przez ogrodzenie podwórka - łąka jest wyraźnie zapadnięta, przypominająca teren po zasypnym rowie. Dwa metry od linii granicy wyznaczonej przez płot betonowy na południe znajduje się wkopany słupek betonowy, a w odległości 4,70 m rośnie stara olcha. Linia Ogrodzenia od północy działki pozwanych zbieżna jest z linią jezdni plus 0,5 metrowego pasa murawy.

Ojciec pozwanego - S. K. będąc posiadaczem nieruchomości sąsiedniej względem nieruchomości nr (...), w 1985 roku wznosił budynek murowany produkcyjno usługowy i gospodarczy, jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 85 m², przy czym przy jego wznoszeniu przekroczył granice w/w nieruchomości. Budowa została dokonana na części gruntu powodów bez ich zezwolenia.

Dla budynku murowanego produkcyjno usługowego i gospodarczego dla rolnictwa, jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 85 m² znajdującego się na nieruchomości nr ewidencyjny działki (...) położonej w obrębie geodezyjnym L., gmina L. - w Urzędzie Gminy L. nie znajduje się żadna dokumentacja budowlano -architektoniczna obejmująca w/w budynek.

Dla nieruchomości nr działki (...) jest prowadzona, przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...), księga wieczysta (...).

Droga gminna (ulica (...)), wzdłuż której rozciąga się dz. nr (...)(przed podziałem), a z którą działka wydzielona na potrzeby niniejszej sprawy ozn. nr (...) jedynie styka się, posiada dobre uzbrojenie techniczne : jezdnię o nawierzchni asfaltowej, wodociąg i kanalizację sanitarną.

Przedmiotem wyceny objęto jedynie niewielką część działki nr (...) - dz. ozn. nr (...), która posiada kształt regularny (czworobok), słabą szerokość (średnią szer. ~ 1,4 m) i małą powierzchnię (58 m).

Działka numer (...) była zagospodarowana trwale na potrzeby mieszkaniowe działki przyległej oznaczonej numerem 407 we wsi L. -znajdowały się na niej następujące naniesienia budowlane nie należące do powodów :

- ogrodzenie betonowe (budowla),

- część budynku gospodarczego, który zasadniczo posadowiony jest na dz. nr (...) ukształtowanie terenu: średnie - teren równy, płaski, ale obniżający się w kierunku zachodnim (w stronę dawnego rowu, którego dziś już nie ma). Aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy L..

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w L. Nr (...) działka nr (...) w obrębie (...) (wyceną objęta jest jej część przewidywana dla pozwanych ozn. nr (...)) leży częściowo w terenach ozn. symbolem(...)- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej i częściowo tereny rolne - ozn.(...), faktyczny stan użytkowania nieruchomości (dz. nr (...)) : nieruchomość gruntowa zabudowana na cele zabudowy zagrodowej, stanowiąca całość gospodarczą z działką przyległą należącą do M. L. (córki pozwanych), oznaczoną numerem (...) w obrębie L. w gminie L..

Podstawą nabycia własności nieruchomości położonej w (...) gminie L., woj. (...), zawierającej obszar 1 ha 19 arów. oznaczonej na mapie ewidencyjnej nr (...). była umowa sprzedaży sporządzona w dniu 21 maja 1980 r. zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy powodami a Skarbem Państwa, reprezentowanym przez przedstawicielkę Banku (...).

Jak wynika z ewidencji gruntów gminy L., obr. (...), małżeństwo H. i T. S. poza powyższą działką, posiadają własność innych jeszcze działek, oznaczonych początkowo numerami (...) (zawierającej obszar 0.17 ha) i (...) (zawierającej obszar 0.26 ha). Według stanu na dzień wniesienia pozwu, w wyniku nowego podziału wszystkich wskazanych powyżej nieruchomości, powstały całości gospodarcze, którym nadano nowe numery ewidencyjne: (...) o powierzchni 0,3000 ha, (...), o powierzchni 1,0109 ha oraz (...) o powierzchni 0,3000 ha.

W Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie nr (...) toczyła się sprawa z wniosku M. K. o stwierdzenie nieważności decyzji Naczelnika Gminy L., który decyzją z dnia 20 września 1979 r., znak (...), orzekł o przejęciu na własność Państwa gospodarstwa rolnego o łącznej pow. 1,69 ha, położonego na terenie (...) (działka nr (...), o pow.(...) ha) oraz L. (działka nr (...), o pow. 0,07 ha), stanowiącego byłą własność Z. K.. Decyzją z dnia 28 lutego 2013 roku na podstawie art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

- odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Gminy L. z dnia 20 września 1979 r., znak (...).

Decyzją z dnia 3 maja 2013 roku w sprawie (...) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 w związku z art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosków Pana M. K. oraz Pani J. A.

- utrzymał w mocy decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 lutego 2013 r. \ nr (...). Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Starostwo Powiatowe w T. Wydział (...)zaświadczyło, iż na podstawie ewidencji gruntów gminy L., obrębu L., iż od daty jej założenia tj. 1967 roku S. K. s. J. figurował jako osoba władająca gruntem między innymi działki (...) o powierzchni ogólnej 0,37 ha.

Aktem własności ziemi Nr (...)poświadczono własność w/w działki S. K. s. J. i Z..

S. K. posiadane grunty w tym działkę (...) aktem notarialnym Nr (...) z dnia 27 października 1986 roku darował M. i J. małż. K..

Aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2012, Repertorium (...) przed R. M. - notariuszem w T., M. K., J. K., M. L., zawarli umowę darowizny i ustanowienia służebności osobistej.

M. i J. małżonkowie K. oraz M. K. jak wynika z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) księgi wieczystej Kw nr (...), na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27 kwietnia 1988 roku, za repertorium (...) byli właścicielami, na prawach wspólności ustawowej, położonej: w Ł., P. i L., w gm. L., w pow. (...) w woj. (...) nieruchomości stanowiącej działki nr nr: (...) o łącznym obszarze 2 ha 2300 m² ⁽¹⁾. Jak wynika z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) księgi wieczystej Kw nr (...), na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27 października 1986 roku, za repertorium (...) (...) byli właścicielami, na prawach wspólności ustawowej, położonej: w L., O. i (...), w gm. L., w pow. (...) w woj. (...) nieruchomości stanowiącej działki nr nr: (...) o łącznym obszarze 5600 m⁽²⁾. Jak wynika z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) księgi wieczystej Kw nr (...), na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 9 kwietnia 2002 roku, za repertorium (...) przez M. G.- notariusza w T. M. K. - w 1/2 części oraz M. i S. małżonkowie P. - w 1/2 części, na prawach wspólności ustawowej, są współwłaścicielami położonej w L., w gm. L., w pow. (...) w woj. (...) nieruchomości stanowiącej działki: nr nr: (...) o łącznym obszarze 8100 m⁽²⁾.

Z okazanych przy niniejszym akcie pięciu wypisów z rejestru gruntów i z wypisu z kartoteki budynków wydanych przez Starostę (...) w dniu 18 grudnia 2012 roku, za nr(...), (...), (...), (...) i (...) wynika, że:

- działka nr (...) o obszarze 300 m⁽²⁾, należy do jednostki rejestrowej (...), w obrębie (...) (...) stanowi łąki trwałe klasy VI;

- działki nr nr: (...) o łącznym obszarze 2 ha 2000 m⁽²⁾ należą do jednostki rejestrowej (...), (...) L. i stanowią grunty orne oraz pastwiska trwałe klas: IV, IV a, IV b, Vi VI;

- działka nr (...) o obszarze 1500 m⁽²⁾ należy do jednostki rejestrowej (...), w obrębie (...) (...) i stanowi pastwiska trwałe klasy IV.

- działki nr nr: (...) o łącznym obszarze 4100 m⁽²⁾ należą do jednostki rejestrowej (...), w obrębie (...) L. i stanowią łąki trwałe, użytki rolne zabudowane oraz pastwiska trwałe klasy V;

- działka nr (...) zabudowana jest wybudowanym w 1975 roku półtorakondygnacyjnym, murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 148 m⁽²⁾, wybudowanym w 1985 roku jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem produkcyjno - usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 85 m² ⁽¹⁾, wybudowanym w 1975 roku jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem produkcyjno - usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 86 m², wybudowanym w 1985 roku jednokondygnacyjnym murowanym, budynkiem produkcyjno - usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 154 m² oraz wybudowanym w 1975 roku jednokondygnacyjnym murowanym budynkiem produkcyjno - usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 120 m²;

- działki nr: (...) o łącznym obszarze 8100 m² należą do jednostki rejestrowej (...) w obrębie (...) L. i stanowią łąki trwałe klasy V;

M. i J. małżonkowie K. oraz M. K. oświadczyli wówczas że:

- działki nr: (...) oraz należący do M. K. udział wynoszący 1/2 części w działkach nr nr: (...) nie są obciążone żadnymi roszczeniami ani prawami osobistymi lub rzeczowymi osób trzecich, nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu nimi, w szczególności nie zostały zajęte w żadnym postępowaniu egzekucyjnym, nie są objęte zarządzeniem przymusowym,

- działka nr (...) jest zabudowana budynkami wyszczególnionymi w powołanym wypisie / kartoteki budynków, zaś działki nr nr: (...) są niezabudowane, działki nr nr: (...) mają dostęp do drogi publicznej, granice tych działek nie są sporne, M. i J. małżonkowie K. oświadczyli, że działki;

- położoną w L., w gm. L., w pow. (...), w woj. (...) nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 300 m²,

- położone w L., w pow. (...), w woj. (...) działki nr nr: (...) o łącznym obszarze 2 ha 2000 m²,

- położoną w (...), w gm. L., w pow. (...), w woj. (...) działkę nr (...) o obszarze (...) m⁽²⁾,

- położone w L., w gm. L., w pow. (...), w woj. (...) działki nr nr: (...) i (...) o łącznym obszarze (...) ⁽¹⁾, darują córce M. L. oraz nakładają na Nią tytułem polecenia obowiązek ustanowienia na rzecz Darczyńców nieodpłatnej, dożywotniej służebności mieszkania obciążającej działkę nr (...), a M. L. oświadczyła, że powyższą darowiznę przyjmuje i na powyższy obowiązek wyraża zgodę.

M. K. oświadczył, że należący do niego udział wynoszący 1/2 części w położonych L., w gm. L., w pow. (...), w woj. (...) działkach nr nr: (...) o łącznym obszarze 8100 m² daruje córce M. L., a M. L. oświadczyła, że powyższą darowiznę przyjmuje.

M. L. oświadczyła, że w wykonaniu polecenia, na położonej w L., w pow. (...), w woj. (...) zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 3700 m² ustanawia na rzecz rodziców - M. i J. małżonków K. dożywotnie i nieodpłatne prawo użytkowania, polegającą na prawie korzystania z całego domu mieszkalnego i z całych innych budynków posadowionych na opisanej działce, a M. i J. małżonkowie K. oświadczyli, że na powyższe wyrażają zgodę.

Mimo przeniesienia własności działki na której znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni 85 m² - częściowo posadowiony na działce powodów, żadna ze stron postępowania nie wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. L. w trybie art. 194 § 1 k.c.

Wartość rynkowa gruntów zajętych przez pozwanych, stanowiących wydzieloną działkę ozn. numerem (...) w obrębie (...), o powierzchni 58 m, wynosi: 1.600,00 zł.

Wartość rynkowa gruntów zajętych (użytkowanych) przez pozwanych, a które stanowią całość gospodarczą z działką przyległą do nich, ozn. nr (...) w obrębie L., to kwota 1 600,00 zł.

Zebrany w toku postępowania materiał dowodowy jest wystarczający dla potrzeb rozstrzygnięcia. Wyjaśnienia powodów i pozwanych / k. 19 - 20 / i świadków M. P., R. S. i J. W., Sąd uznał za wiarygodne w zakresie w jakim potwierdzają fakt posadowionego budynku ich zeznania zostały potwierdzone fachową i rzetelną opinią biegłego geodety U. B.. Na podstawie oględzin oraz pomiaru sprawdzającego przeprowadzonego na gruncie biegła stwierdziła z całą pewnością, iż pozwani budując budynek posadowili go przekraczając granice działki powodów nr (...).

Sąd Rejonowy zważył, jeżeli chodzi o pas gruntu powodów, na którym wybudowany został budynek gospodarczy to kwestia ta znajduje uregulowanie w treści art. 151 k.c. Stanowi on, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Przepis ten reguluje jedną ze szczególnych sytuacji oczywistego naruszenia prawa własności nieruchomości, do jakiego może dojść w stosunkach sąsiedzkich przy zabudowie sąsiadujących ze sobą gruntów. Przepis art. 151 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na sąsiedniej nieruchomości doszło do bezprawnego naruszenia prawa własności przez przekroczenie granic nieruchomości naruszonej i posadowienie na niej części lub nawet całości budynku, który powinien stać na gruncie sąsiednim. Naruszenie to, tylko wtedy gdy nie jest umyślne, a więc, gdy jest nieumyślne lub

w ogóle niezawinione, może uzasadniać zastosowanie art. 151 k.c. i ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości naruszonej w sposób określony w omawianym przepisie. Ogólnie rzecz ujmując, przepis ten ma zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do bezprawnego, w zasadzie przypadkowego, niezawinionego umyślnie działania sąsiada polegającego na przekroczeniu granicy i posadowieniu części lub całości wznoszonego przez niego budynku na sąsiedniej nieruchomości. (por. post. SN z dnia 28.02.2006 r., III CZP 3/06, opubl. lex nr 180673).

Jak wynika z dyspozycji zawartej w treści art. 231 §2 k.c. właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Ustawodawca chroni również interes właściciela, który może być zainteresowany tym, aby osoba, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, nabyła własność zajętej na ten cel działki, przyznając mu w art. 231 § 2 k.c. roszczenie o wykup. Z brzmienia tego przepisu wynika, że przesłanką roszczenia właściciela o wykup działki jest wzniesienie na niej przez osobę trzecią budynku lub innego urządzenia, którego wartość przynosi znacznie wartość działki. Obojętne jest natomiast, czy osoba, która wzniosła budowlę, była posiadaczem samoistnym i czy była w dobrej wierze. Przysługujące samoistnemu posiadaczowi roszczenie o wykup działki gruntu przechodzi na spadkobiercę, jak i nabywcę singularnego w drodze czynności prawnej, pod warunkiem że przejdzie na nich posiadanie zabudowanej działki (por. uchwała SN z dnia 20 marca 1981 r., III CZP 13/81, OSNC 1981, nr 9, poz. 168, z glosą E. Skowrońskiej-Bocian, OSP 1982, z. 7-8, poz. 113). Osobą zobowiązaną jest każdorazowy właściciel gruntu (por. A. Kubas, Budowa..., s. 118; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 644; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 555 i n.). Zasada ta ma zastosowanie zdaniem Sądu do roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi z art. 231 § 2 k.p.c. (przejście zobowiązania do wykupu). Z § 3 aktu notarialnego k. 91 (wynika, że dalej są posiadaczami bowiem M. L. mieszka gdzie indziej k. 89 - akt notarialny), a pozwani są dożywotnimi użytkownikami budynku mieszkalnego i pozostałych zabudowań w tym budynku gospodarczego o powierzchni 85 m² - częściowo usytuowanego na działce powodów.

Roszczenie to właścicielowi nie przysługuje, gdy strony zawarły umowę, z której wynika inne uregulowanie tej kwestii (por. uchwałę SN z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, OSN 1995, nr 4, poz. 64; wyrok SN z dnia 6 lutego 1998 r., I CKU 205/97, Prok. i Pr. 1998, nr 7-8, s. 32; wyrok SN z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 26/04, OSP 2005, z. 3, poz. 40).

Jak wynika z brzmienia przywołanego przepisu, przesłankami jego zastosowania jest by wartość wzniesionego na gruncie budynku lub innego urządzenia znacznie przynosiła wartość zajętego na ten cel gruntu, co odnosząc do okoliczności niniejszej sprawy wiązało się z koniecznością wykazania przez stronę powodową stosownie do art. 6 k.c., że wartość wybudowanego budynku znacznie przewyższa wartość działki zajętej na ten cel i w tym przedmiocie szczegółowo wypowiedziała się na potrzeby niniejszego postępowania biegła geodeta U. B..

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.) do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

W niniejszym opracowaniu wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej Biegła określiła z zastosowaniem podejścia porównawczego.

Na podstawie wyliczeń zawartych w tej opinii, z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej w ramach podejścia porównawczego, w oparciu o ceny nieruchomości podobnych nabywanych na taki sam cel, w drodze umowy notarialnej, Biegła określiła wartość rynkową gruntów szacowanych, ozn. na mapie z projektem podziału jako dz. nr (...) dla ich aktualnego sposobu użytkowania w wysokości 1.600 zł (słownie : jeden tysiąc sześćset złotych).

Cena jednostkowa określona w wysokości 27,74 zł/m mieści się zgodnie z założeniami porównawczego w przedziale cen, jakie wystąpiły na rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinna i zagrodowa) w okolicy.

W odpowiedzi na zlecenie Sądu biegła wypowiedziała się, że na części działki nr (...) w obrębie (...) (po wydzielonemu część tę ozn. nr (...)) znajduje się budynek gospodarczy, który zasadniczo posadowiony jest na dz. (...) w obr. L., wzniesiony przez pozwanych oraz ogrodzenie (budowla).

Na działce ozn. nr (...) nie ma naniesień należących do pozwanych.

Zdaniem biegłej wartość budynków i urządzeń posadowionych na dz. (...) znacznie przenosi wartość zajętych na ten cel gruntów należących do powodów.

Wzniesienie budynków lub urządzeń nie spowodowało żadnej utraty znaczenia gospodarczego dz. nr(...), która posiada rolniczy charakter (użytki zielone).

Należy jednak stwierdzić, iż zgodnie z sytuacją istniejącą na gruncie pozwani użytkują rolniczo (jako pastwisko) część działki (...), która stanowi własność powodów. Pozwani nie zgadzają się z przebiegiem granicy pomiędzy dz. nr (...) a ich działką nr (...), ale ostatecznie stwierdzili, że nie będą żądać rozgraniczania tych gruntów i dobrowolnie przestaną użytkować niewielki skrawek spornego gruntu rolnego.

Zdaniem biegłej wartość budynku gospodarczego oraz ogrodzenia na dz. (...) przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu, co zresztą powodowie podkreślali w pozwie do Sądu, wobec czego biegła nie widziała potrzeby ani określania wartości tej części budynku gospodarczego należącego do pozwanych, ani ogrodzenia przebiegającego od tego budynku w kierunku wschodnim tj. do szosy przez wieś - ulicy (...).

Zgodnie z tezą dla biegłego została określona jedynie wartość rynkowa gruntów zajętych przez pozwanych, a należących do powodów / stanowiących część ich dz. oznaczonej numerem (...) (po podziale jest to działka numer (...)) - w wysokości 1 600,00 zł.

Pismem z dnia 29.08.2014 r. Sąd zobowiązał biegłą do ustosunkowania się do zastrzeżeń do opinii biegłej, zawartych w piśmie pozwanych z dnia 27.08.2014 r. W związku z powyższym biegła podtrzymała swoją opinię zarówno z zakresu wyceny nieruchomości, co do wysokości wynagrodzenia należnego powodom za wartość gruntów stanowiących ich własność ozn. jako działka nr (...), a pozostających w użytkowaniu powodów, jak i z zakresu geodezji, co do wielkości pow. dz. nr (...) zajętej przez pozwanych. Przedmiotem pomiaru nie była działka należąca do pozwanych ozn. numerem (...) w obrębie L. i stwierdzenie zgodności jej wymiarów w terenie z danymi geodezyjnymi. Na potrzeby przedmiotowej sprawy dokonano kontrolnego pomiaru działki nr (...) według wskazań samych tylko pozwanych i należy podać, iż nie uzyskano różnicy w stosunku do powierzchni ewidencyjnej przy uwzględnieniu, że rów od strony północnej jest częścią działki pozwanych, a od zachodu - stanowi część rowu ozn. numerem (...). Kwestią sporną jest właściwie tylko sam rów, gdyż występują w tym zakresie pewne nieścisłości w danych geodezyjnych np. powierzchnia rowu została obliczona jako 0,0400 ha = 1,0 (szerokość) x 400 (długość), podczas, gdy na mapie ewidencyjnej działka ta jest opisana „sz. r. 1,5 m”.

Biegła podkreśliła, że nie ma żadnych przeszkód, aby pozwani we własnym zakresie i we własnym interesie zlecali uprawnionemu geodecie dokonanie czynności polegających na wznowieniu granic działki (...), co wiąże się z zawiadomieniem o tych czynnościach właścicieli wszystkich działek przyległych do dz. nr (...), którzy to właściciele nie byli wzywani przez biegłą na potrzeby czynności sporządzanych przez nią. Pomiar dokonywany przez biegłą, zgodnie ze zleceniem Sądu, dotyczył tej części działki należącej do powodów ozn. nr (...) w obrębie (...), która pozostaje w posiadaniu pozwanych - zajęta jest pod budynki lub urządzenia należące do pozwanych wraz z terenem niezbędnym do prawidłowego korzystania z nich, przy czym :

- biegła nie ustalała granic zewnętrznych działki nr (...), w tym granicy między gruntami obrębu (...) i L., lecz wznosiła ją na podstawie danych z zasobu geodezyjnego - z wcześniej dokonanego podziału, który został przyjęty do zasobu PODGiK,

- dane z zasobu geodezyjnego, niezbędne do wykonania zlecenia z Sądu biegła otrzymała z PODGiK wraz z opisanym zgłoszeniem pracy geodezyjnej polegającej na podziale dz. (...). Należy też podkreślić, iż punkt graniczny na styku dwóch obrębów, będący jednocześnie punktem zewnętrznym załamania drogi - ulicy (...), został ustalony w rozgraniczeniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd zobowiązał pozwanych J. i M. małżonków K. do złożenia - zgodnie z żądaniem powodów - następującego oświadczenia woli: „My M. K., syn S. i K. i J. K., córka J. i M., na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nabywamy od H. S., syna S. i H. i T. S., córki J. i S., zapisanych jako właścicieli na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości o powierzchni 0,3000 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), położonej w O., gmina L., w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w (...). nr (...), część tej nieruchomości oznaczonej na mapie biegłego geodety U. B. z dnia 20 lutego 2015r., zaewidencjonowanej przez Starostę (...) 12 marca 2015r. za nr. (...)jako działka nr (...) o powierzchni 0,0058 ha, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 1.600 zł. ", natomiast powództwo w pozostałym zakresie oddalił.

Odnies należy się również do tego, iż w przedmiotowej sprawie pozwani podnieśli zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości. Zarzut zasiedzenia nieruchomości objętej powództwem, czyli w istocie wskazujący na zniweczenie nominalnego tytułu właścicielskiego występującego z powództwem, po wykazaniu spełnienia przesłanek z art. 172 k.c., skutkowałby oddaleniem powództwa. Sąd rozpoznając sprawę uznał, iż przesłanki z art. 172 k.c. dotyczące zasiedzenia nie zostały spełnione. Należy podkreślić, iż zgodnie z treścią przepisu art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Zasiedzenie o którym mowa w art. 172 k.c. jest sposobem nabycia własności przez upływ czasu. Kolejną jego przesłanką jest posiadanie, które musi mieć charakter posiadania samoistnego. Takie posiadanie charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak czyni to właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Posiadacz samoistny to taka osoba, która nie tylko faktycznie włada rzeczą, ale włada nią z zamiarem władania dla siebie. Natomiast posiadacz zależny to ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemna, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Istota posiadania zależnego w rozumieniu art. 336 kc jest władztwo nad cudzą rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu - innemu niż własność - które posiadacz wykonuje.

W będącej przedmiotem osądu sprawie S. K. a następnie pozwani M. i J. małżonkowie K. / a aktualnie córka pozwanych / faktycznie władali częścią nieruchomości powodów od 1985 roku ale bieg terminu zasiedzenia został przerwany pozwem z dnia 19 maja 2011 r. gdyż powodowie H. S. i T. S. wnieśli o zobowiązanie pozwanych do wykupienia zajętej przez pozwanych części działki nr (...) - a podkreślić należy, iż budynek został wzniesiony w roku 1985 co wynika jednoznacznie z aktu notarialnego sporządzonego przez Notariusza R. M. Rep.(...)/k. 90 /.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1, § 2 i § 3 k.p.c.

Powodowie wskazali wartość przedmiotu sporu na kwotę 7 000,00 zł. a została im przyznana kwota 1 600,00 zł.

Skoro powodowie wygrali w części proces a pozwani w części przegrali to Sąd zasądził od powodów H. i T. małżonków S. na rzecz pozwanych J. i M. małżonków K., po stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu, solidarnie kwotę 830,11 zł., w tym kwotę 820,11 zł. tytułem części wynagrodzenia pełnomocnika przyznanego pozwanym z urzędu w osobie radcy prawnego A. G. oraz zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. na rzecz pełnomocnika przydzielonego pozwanym z urzędu radcy prawnego A. G. kwotę 655,89 zł. tytułem części wynagrodzenia.

Wydatki poczynione ze Skarbu Państwa to: koszt oględzin i koszt opinii biegłej geodety U. B. w łącznej kwocie 4.970,85 zł

W oparciu o treść z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. tytułem kosztów oględzin i wydatków na opinie biegłego rzeczoznawcy i geodety wyłożonych przez Skarb Państwa, po stosunkowym rozdzieleniu:

1) od powodów H. i T. małżonków S. solidarnie kwotę 3.827,55 zł, 2) od pozwanych J. i M. małżonków K. solidarnie kwotę 1.143,30 zł.

Apelacje od powyższego wyroku złożył pełnomocnik pozwanych zaskarżając wyrok w zakresie punktu I. oraz V. punkt 2 w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegające na:

a. błędnym przyjęciu przez Sąd, iż budowle w rozumieniu przepisów art. 231 kc wzniesli pozwani, przy czym faktycznie dokonali tego ich poprzednicy prawni co spowodowało, iż Sąd ustalił w sposób nieprawidłowy krąg pozwanych, którzy w tej konfiguracji nie mają legitymacji procesowej biernej (nie są nawet właścicielami nieruchomości dz. (...) i naniesień tam istniejących)

2/ nadto zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 231 § 2 k.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, iż spełnione zostały przesłanki z tego przepisu, przy czym sąd nie uwzględnił zarzutu zasiedzenia.

Powołując się na powyższe zarzuty pełnomocnik pozwanych w imieniu skarżących wnosil o uchylenie zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa i orzeczenie o kosztach za instancję odwoławczą, w tym o kosztach zastępstwa prawnego, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, oświadczając, iż koszty te nie zostały ani w części ani w całości pokryte.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych jest bezzasadna.

Pomimo, że Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia przytoczył art. 151 k.c. to jednak rozpoznał sprawę w oparciu o art. 231 § 2 k.c.

Skarga apelacyjna pozwanych zarzuca sądowi błędne ustalenie, iż to pozwani wzniesli budowlę na gruncie powodów podczas gdy zdaniem skarżących budowlę tę wzniesli rodzice pozwanego. W konsekwencji czego zdaniem pozwanych nie mają oni legitymacji do występowania w niniejszej sprawie. Skarżący jednak zdaje się nie dostrzegać, iż w ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy wprost wskazał, że budynek przy wznoszeniu którego przekroczono granicę został wybudowany przez ojca pozwanego.

Nawet gdyby zatem przyjąć tak jak chce tego skarżący, iż zabudowa nastąpiła przed 1986r. (Sąd ustala ,iż miało to miejsce w 1985r.) i została dokonana przez ojca pozwanego to należy mieć na uwadze, że całe gospodarstwo rolne, a zatem także wszystko co posiadali rodzice pozwanego zostało na mocy aktu notarialnego z 27 października 1986 roku sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w (...). rep. (...)przekazane pozwanym. Mamy zatem do czynienia z następstwem prawnym pod tytułem szczególnym. Nie jest zatem niezbędne aby udział w sprawie brali w spadkobiercy rodziców pozwanych dopuszczalne jest bowiem przeniesienie roszczenia, o którym mowa w art. 231 § 2 k.c. wraz z przeniesieniem własności gospodarstwa rolnego.

Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 21-09-2000r. I CSK 721/10, baza Legalis, którego teza wprost stanowi, iż roszczenie o wykup gruntu przewidziane w art. 231 § 2 k.c. może być skierowane również w stosunku do następców prawnych pod tytułem szczególnym tego który wniósł budynek lub budowlę.

Wbrew zatem stanowisku pełnomocnika pozwanych pozwani mają legitymację materialną do występowania w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu podkreślić należy, iż podnoszona okoliczność, że w toku procesu pozwani zbyli nieruchomości i nie są już właścicielami nie ma w sprawie znaczenia albowiem w myśl art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie wpływa na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Pozwani w chwili doręczenia im odpisu pozwu byli jeszcze właścicielami bowiem przekazali gospodarstwo rolne dopiero 21 grudnia 2012r. podczas gdy pozew został im doręczony w dniu 10 czerwca 2011r. Sąd w takiej sytuacji rozstrzyga sprawę nie biorąc pod uwagę faktu zbycia nieruchomości.

Ostatnia kwestia poruszona w skardze apelacyjnej to kwestia dotycząca podniesionego zarzutu niweczącego roszczenie z art. 231 § 2 k.c. a mianowicie zarzutu zasiedzenia. Skuteczne podniesienia tego zarzutu istotnie mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa o ile stronie pozwanej udałoby się wykazać, iż nastąpiło zasiedzenie spornej części nieruchomości.

Podniesienie tego zarzutu obligowało jednak pozwanych do precyzyjnego ustalenia daty wejścia w posiadanie nieruchomości, a następnie wykazanie wymaganego okresu posiadania w kontekście dobrej lub złej wiary. Strona pozwana nie sprostала obowiązkowi precyzyjnego wskazania wejścia w posiadanie i okoliczności w jakich to nastąpiło. Ustalenie Sądu, iż nastąpiło to w 1985r. znajduje oparcie w zebranych materiale dowodowym natomiast brak jakichkolwiek dowodów aby mogło to nastąpić wcześniej, przede wszystkim na takie okoliczności nie wskazują zeznania świadków zgłoszonych przez pełnomocnika pozwanych i przesłuchanych na rozprawie w dniu 4 listopada 2014r. / k.170-171/. Twierdzenia zawarte w skardze apelacyjnej są gołosłowne, brak bowiem jakichkolwiek dowodów aby miejsce posadowienia budynku gospodarczego jak i płotu wytyczał geodeta. Nie został udowodniony fakt aby poprzednik prawny pozwanych wszedł w posiadanie spornego gruntu przed 19 majem 1981r. (trzydzieści lat wstecz od dnia złożenia pozwu), brak także jakichkolwiek podstaw do przyjęcia dobrej wiary u pozwanych którzy samowolnie zajęli część działki powodów.

W efekcie brak jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości powodów zajętych pod budowlę pozwanych, a żądanie powodów w tej sytuacji jest usprawiedliwione i znajduje swoją materialno – prawną podstawę w art. 231§ 2 k.c. .

Reasumując apelacja pozwanych nie zawiera uzasadnionych podstaw i jako taka podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

Na oryginale właściwe podpisy