

**Sygn. akt: I C 890/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Olkuszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Michał Siemieniec       |
| Protokolant:    | sekretarka Weronika Chmiest |

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2016 r. w Olkuszu na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko M. F.

o zobowiązanie do przeniesienia własności gruntu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. R. na rzecz pozwanej M. F. kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 890/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 października 2015 roku J. R. domagał się zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności części działki gruntu o pow. 150 m<sup>2</sup>, położonej w O. nr 178 b, objętej księgą wieczystą (...) na powoda J. R..

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że pozwana jest właścicielką działki nr (...), położonej w O., na podstawie umowy darowizny. Powód, będąc – jak twierdził – posiadaczem samoistnym opisanej wyżej części działki w dobrej wierze w 1991 r. rozpoczął budowę garażu o wymiarach około 13,8 m długości, 8 m szerokości, 4,20-4,70 m wysokości. Do garażu została przez powoda doprowadzona woda, kanalizacja oraz prąd. Według twierdzeń pozwu, powód do chwili obecnej w garażu przechowuje drewno budowlane, stemple, deski oraz ciągnik, maszyny rolnicze i wiele innych rzeczy. Wzniesiona zabudowa przekracza znacznie wartość działki. Powód ocenił wartość garażu na kwotę 120.000 zł, a działki na kwotę 1.200 zł.

W pisemnej odpowiedzi na pozew z dnia 22 grudnia 2015 r. pozwana M. F. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że inwestorami garażu byli w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku rodzice stron A. R. i D. R. (1), którzy finansowali prace związane z jego budową oraz zakup materiałów budowlanych. Powód, pozwana, ich rodzice, mąż i teść pozwanej wykonywali prace przy budowie garażu. Powód nigdy nie uzyskał pozwolenia na budowę tego garażu. Powód zamieszkiwał w domu pozwanej, ale prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 27 marca 2012 r. orzeczono jego eksmisję

i prowadzona jest egzekucja komornicza opróżnienia przez powoda lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność pozwanej. Niniejsza sprawa jest – w ocenie pozwanej – kolejną próbą negocjowania orzeczonej eksmisji.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W latach 1990-1991 rodzice powoda i pozwanej A. i D. R. (2) rozpoczęli budowę garażu na swojej nieruchomości położonej w O., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...). Inwestorami w toku budowy byli A. i D. R. (2), garaż miał służyć za miejsce przechowywania maszyn rolniczych. Budowa trwała kilka lat, przy robotach budowlanych pomagali synowie właścicieli, w tym powód J. R..

[ dowody: zeznania świadka M. R., protokół rozprawy z dnia 4 kwietnia 2016 r., rejestracja od 00:08:15, zeznania świadka D. R. (1), protokół rozprawy z dnia 4 kwietnia 2016 r., rejestracja od 00:19:32, zeznania świadka B. F., protokół rozprawy z dnia 4 kwietnia 2016 r., rejestracja od 00:44:54 zeznania świadka S. B., protokół rozprawy z dnia 4 kwietnia 2016 r., rejestracja od 00:53:57 ]

W dniu 3 grudnia 1997 r. A. R. i D. R. (1) darowali: swojej córce M. F. nieruchomość położoną w O., składającą się z działki nr (...) wraz z całym składnikiem budowlanym, swoim synom M. R. i J. R. na współwłasność nieruchomość położoną w O., składającą się z działek o numerach (...) wraz z całym składnikiem budowlanym, Wydanie przedmiotów darowizny nastąpiło w dniu 3 grudnia 1997 r.

[ dowód: kopia wypisu aktu notarialnego rep. A nr (...), k. 4-9 ]

Obecnie właścicielem i posiadaczem nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) jest M. F.. W garażu usytuowanym na tej nieruchomości J. R. przechowuje swoje rzeczy: ciągnik, stary samochód, deski, stemple budowlane i opony. M. F. przechowuje w garażu ciągnik. Do budynku tego doprowadzona jest energia elektryczna, rachunki z tego tytułu opłaca pozwana.

[ dowody: protokół oględzin, k. 37-45, przesłuchanie M. F., protokół rozprawy z dnia 10 października 2016 r., rejestracja od 00:18:31, częściowo przesłuchanie J. R., protokół rozprawy z dnia 10 października 2016 r., rejestracja od 00:05:38 ]

Wartość garażu znacznie przekracza wartość gruntu zajętego pod jego budowę. [ okoliczność bezsporna ]

Powyższy stan faktyczny ustalono przede wszystkim w oparciu o dowody z zeznań wyżej wskazanych świadków, których relacje były wzajemnie zbieżne i korespondowały z treścią aktu notarialnego darowizny z dnia 3 grudnia 1997 r. Do wypowiedzi stron sporu należało podejść z rezerwą z uwagi na osobiste zainteresowanie przesłuchiowanych osób wynikiem sprawy. Z tego względu wyjaśnienia powoda i pozwanej uwzględniono tylko częściowo – w zakresie, w jakim pokrywały się z relacjami świadków. Ponadto sąd uwzględnił wyniki oględzin przedmiotu sporu, celem stwierdzenia obecnego stanu budynku garażu.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlega oddaleniu. Jak stanowi 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. Z przepisu tego wprost wynika, że roszczenie o wykup gruntu przysługuje temu, kto wznosił budynek w określonych w przepisie warunkach. W rozpoznawanym przypadku, jak ustalono, budynek garażu nie został wzniesiony przez powoda, który jedynie pomagał w procesie budowlanym rodzicom. Z zeznań wszystkich przesłuchanych świadków wynika, że inwestorami byli A. i D. R. (1) – właściciele nieruchomości w okresie budowy garażu. Taki sam wniosek można wyprowadzić z treści umowy darowizny zawartej w dniu 3 grudnia 1997 r. Umową tą A. i D. małżonkowie R. darowali dzieciom poszczególne części swojego gospodarstwa rolnego, w tym nieruchomość, na której wzniesiono sporny budynek. Jedną ze stron umowy był powód J. R., który otrzymał wskutek darowizny na współwłasność z bratem M. nieruchomość oznaczoną numerami działek (...). Gdyby faktycznie

to J. R. był inwestorem i samoistnym posiadaczem garażu, zapewne otrzymałby tę część nieruchomości w drodze wspomnianej darowizny. Tymczasem rodzice przekazali tę część gospodarstwa córce M. F.. Dodać należy, że brak jest jakichkolwiek śladów protestu ze strony powoda wobec ówczesnej decyzji rodziców, co oznacza, że zaakceptował on tę decyzję.

Drugą przyczyną oddalenia powództwa jest brak po stronie powoda przymiotu samoistnego posiadacza, jak tego wymaga powołany na wstępie przepis. Powód, w świetle ustalonego stanu faktycznego, nie był ani w czasie wznoszenia budynku, ani obecnie jego samoistnym posiadaczem. Można to wywnioskować już z samych wypowiedzi J. R.. Wszak na rozprawie w dniu 10 października 2016 r. stwierdził on, że „ojciec pozwolił mu budować garaż”, co wskazuje, że nawet w świetle wypowiedzi powoda, posiadaczem i właścicielem gruntu był A. R. wraz z żoną. Poza tym powodowi nie sposób przypisać dobrej wiary, z całą pewnością nie pozostawał bowiem w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo do gruntu.

Tak więc spełniony został zaledwie jeden warunek z art. 231 § 1 kc, tj. znaczne przekroczenie wartości gruntu przez wartość budynku na nim wzniesionego. Była to okoliczność przyznana przez stronę pozwaną, w związku z czym wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność oddalono na podstawie art. 229 kpc, jako zbędny.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc. Koszty te obejmują 180 zł wynagrodzenia pełnomocnika – adwokata, ustalonego zgodnie z § 6 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. 2013 r. poz. 461 ze zm.), 17 zł wydatków z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

[ SSR M. S. ]