

Sygn. akt I C 337/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko B. R. (1), B. R. (2)

o wydanie nieruchomości

oraz sprawy z powództwa wzajemnego B. R. (1), B. R. (2)

przeciwko Gminie R.

o przeniesienie własności nieruchomości

o r z e k a

I. Nakazuje pozwanym (powodom wzajemnym) B. R. (1), B. R. (2), aby wydali powódce (pозwanej wzajemnej) Gminie R. nieruchomości składające się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 23 m² i działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 23 m², położonych w R., dla których Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) i opuścili tę nieruchomość wraz z rzeczami należącymi do pozwanych (powodów wzajemnych) B. R. (1), B. R. (2).

II. Zasądza solidarnie od pozwanych (powodów wzajemnych) B. R. (1) i B. R. (2) na rzecz powódki (pозwanej wzajemnej) Gminy R. kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Oddala powództwo pozwanych (powodów wzajemnych) B. R. (1) i B. R. (2) w całości.

IV. Zasądza solidarnie od pozwanych (powodów wzajemnych) B. R. (1) i B. R. (2) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) Gminy R. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 337/16

UZASADNIENIE

Gmina R. wytoczyła powództwo przeciwko B. R. (1) i B. R. (2) o wydanie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 23 m² oraz działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 23 m², położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), oraz nakazanie jej opuszczenia wraz z rzeczami należącymi do pozwanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki podniósł, iż Gmina R. jest właścicielem działek o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 23 m² i (...), także o powierzchni 23 m², położonych w R., objętych księgą wieczystą numer (...), natomiast pozwani B. R. (1) i B. R. (2), pomimo wezwań do wydania nieruchomości powodowi, nie uczynili tego do dnia wniesienia pozwu.

Pozwani B. R. (1) i B. R. (2) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie wnieśli powództwo wzajemne o zobowiązanie na podstawie art. 231 § 1 kc w zw. z art. 64 kc i w zw. z art. 34 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami Gminy R. do przeniesienia na ich rzecz na zasadzie współwłasności łącznej prawa własności działki numer (...) o powierzchni 23 m² i działki o numerze (...) o powierzchni 23 m², położonych w R. przy ul. (...), objętych kw nr (...), za jednoczesną zapłatą przez małżonków R. na rzecz Gminy R. kwoty 2300 zł tytułem wynagrodzenia za każdą z wymienionych działek.

B. i B. R. (2) przyznali, że Gmina R. jest właścicielem spornych działek. Pozwani (powodowie wzajemni) podnieśli, iż są posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze dwóch garaży wybudowanych w R. na działce numer (...) o powierzchni 23 m² i (...) o powierzchni 23 m² położonych przy ul. (...), objętych kw nr (...). Jeden garaż nabyli w oparciu o umowę pisemną z dnia 22 września 1998 roku zawartą z R. P., a drugi o umowę ustną zawartą w czerwcu 2009r. z A. S.. Na podstawie pierwszej z wymienionych umów, wspólnie z innymi osobami, B. i B. R. (2) nabyli budynek parterowy w stanie surowym, niedokończony, stanowiący zaplecze budowy budynku wielorodzinnego znajdującego się przy ul. (...). Pozwani (powodowie wzajemni) wstawili w w/w budynku ściany działowe, bramy garażowe, wykonali nowy dach, wylali posadzkę, ocieplili budynek i doprowadzili do niego energię elektryczną. Dodali, że R. P., pismem z dnia 28 września 1998 roku, poinformował Gminę R. o przekazaniu min. na rzecz pozwanych (powodów wzajemnych) owego budynku, co oznaczało, że nabycie nastąpiło w sposób prawidłowy. Pozwani (powodowie wzajemni) dodali, że fakt posiadania przez nich garaży posadowionych na działce numer (...) nie przeszkadzał Gminie R., skoro w dniu 23 października 2001 roku powódka (pозwana wzajemnie) wszczęła przeciwko nim postępowanie podatkowe w sprawie ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości i wymierzyła podatek od nieruchomości z tytułu posiadania garaży za okres od dnia ich nabycia, który to podatek pozwani (powodowie wzajemnie) płacą do dnia dzisiejszego.

Pozwani (powodowie wzajemni) wskazali, że od grudnia 1998 roku starali się bezskutecznie o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zwracając się do powódki (pозwanej wzajemnie) o wydzierżawienie lub sprzedaż działek pod garażami.

Jednocześnie B. i B. R. (2) podali, że przez cały czas użytkowania garaży ponieśli znaczne koszty finansowe związane z ich przystosowaniem do potrzeb pozwanych (powodów wzajemnych) i utrzymaniem. Według pozwanych (powodów wzajemnych) wartość działek, o wydanie których wnosi Gmina R. wynosi łącznie 4600 zł, natomiast wartość rynkowa każdego z garaży należącego do nich wynosi około 15000 zł. Tym samym, zasadne jest zobowiązanie Gminy R. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz B. i B. małżonków R. własności nieruchomości (...)i (...), na których wzniesione są dwa garaże znacznie przewyższające wartość działek zajętych na ten cel.

Na rozprawach w dniu 02 września 2016 roku i 10 lutego 2017 roku B. R. (1) podała, że dopiero po zawarciu umowy z R. P. ona i jej mąż dowiedzieli się, że nieruchomość, na których stały garaże jest własnością gminy R. a nie R. P. oraz, że miała ona świadomość, że do nabycia własności nieruchomości lub budynku niezbędne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, ale była pewna, że taka umowa zostanie zawarta w późniejszym czasie z R. P.. Z kolei B. R. (2) wskazał, że cały budynek, gdzie pozwani (powodowie wzajemni) mają garaże został wybudowany jeszcze w latach 80-tych przez Przedsiębiorstwo (...)w G., natomiast R. P. nabył ów budynek od Zakładów (...) w R. (k. 67v. i 97v.).

Ustosunkowując się do pozwu wniesionego przez B. i B. R. (2) powódka (pозwana wzajemnie) wniosła o oddalenie pozwu wzajemnego w całości. Podniosła, iż bezsprzecznie, co potwierdza treść księgi wieczystej numer (...) właścicielem działek numer (...) jest Gmina R., natomiast pozwani (powodowie wzajemnie) nie wykazali, by przysługiwało im prawo własności garaży posadowionych na w/w działkach, gdyż nie przedłożyli żadnej ważnej –

zawartej w formie aktu notarialnego - umowy ich nabycia. Natomiast przedmiotem umowy z dnia 22 września 1998 roku, na którą się powołują, jest budynek parterowy. Pełnomocnik powódki (pozwanej wzajemnie) zauważył, że pozwani (powodowie wzajemni) wnosząc o przeniesienie na ich rzecz prawa własności działek zajętych pod budowę garaży nie wykazali w rzeczywistości, że byli posiadaczami samoistnymi w/w obiektów w dobrej wierze. Garaże te zostały postawione przez poprzednika pozwanych (powodów wzajemnych) R. P. na gruncie stanowiącym własność Gminy R., ale bez zgody gminy. Następnie, R. P. na podstawie Rachunków Uproszczonych dokonał sprzedaży tych garaży. W ocenie powódki (pozwanej wzajemnie) powyższe okoliczności świadczą o tym, że B. i B. małżonkowie R. zdawali sobie sprawę z tego, że R. P. nie posiadał żadnego tytułu prawnego do zbytego na ich rzecz garażu. Podobnie było w przypadku kupna jednego garażu od A. S. w oparciu o ustną umowę zawartą w czerwcu 2009 roku. Skoro pozwani (powodowie wzajemni) kupili kolejny garaż po upływie 11 lat od kupna garażu do R. P., to już wówczas na pewno posiadali wiedzę, że umowa z dnia 28 września 1998 roku nie wywołuje skutków prawnych. Zatem wszelkie nakłady, jakie były przez nich ponoszone na garaże, były ponoszone przez pozwanych (powodów wzajemnych) jako posiadaczy w złej wierze. Gmina R. zakwestionowała także wartość garaży wskazaną przez pozwanych (powodów wzajemnych) podnosząc, że to na nich ciąży obowiązek udowodnienia ich rzeczywistej wartości. Dodała, że zakładając, iż pozwani (powodowie wzajemni) dokonywali nakładów na garaże jako posiadacze samoistni w złej wierze, to i tak mogą żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2016r. pełnomocnik Gminy R. wskazał, że powódka (pozwana wzajemnie) skłonna jest zwrócić pozwanym (powodom wzajemnym) nakłady poniesione przez nich na garaże, jednakże takie roszczenie nie zostało przez nich zgłoszone (k. 93).

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy zamiany zawartej w dniu 12 listopada 1993 roku przed notariuszem K. T. w P. Rep.A.Nr (...) Fabryka (...) S.A. w R. przeniosła na rzecz Gminy R. min. prawo wieczystego użytkowania niezabudowanej działki numer (...) położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa. Na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego z dnia 11 września 1996 roku za numer (...) Gmina R. uzyskała własność w/w działki. Następnie, decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 6 stycznia 2003 roku, za numer (...) zatwierdzono projekt podziału działki numer (...) min. na działki o numerze (...), obie o powierzchni 23 m².

(dowód: znajdujące się w aktach kw nr (...): akt notarialny k. 2-5; decyzja k. 36, decyzja podziałowa k. 49).

W dniu 22 września 1998 roku B. i B. R. (2) zawarli z R. P. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) umowę kupna sprzedaży w zwykłej formie pisemnej, której przedmiotem był budynek parterowy znajdujący się w R. przy ul. (...). Na okoliczność owej transakcji R. P. wystawił Rachunki Uprozczone, a następnie pismem z dnia 28 września 1998 roku powiadomił Urząd Miasta i Gminy R. o przekazaniu swoich uprawnień do zaplecza byłej budowy usytuowanej na działce numer (...) na osoby trzecie min. na B. i B. małżonków R..

Począwszy od końca 1998 roku B. i B. R. (2) wielokrotnie pisemnie wzywali Gminę R. do wydzierżawienia lub odsprzedania na ich rzecz działki (...).

Postanowieniem z dnia 23 października 2001 roku za numer (...) Gmina R. wszczęła w stosunku do B. R. (2) postępowanie podatkowe w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości z tytułu użytkowania przez niego garażu położonego przy ul. (...). Później, w dniu 17 grudnia 2001 roku Gmina R. wydała decyzję ustalającą wysokość w/w podatku za lata 1998-2001. Przedmiotowy podatek B. R. (2) opłacił min. za 2015 rok.

W czerwcu 2009 roku B. i B. R. (2) nabyli od A. S. jeszcze jeden garaż na podstawie umowy ustnej.

(dowód: umowa kupna sprzedaży k. 48-49; rachunki uproszczone k. 50,51; pismo R. P. k. 52; postanowienie i decyzja podatkowa k. 53, 55-56, informacja w sprawie podatku od nieruchomości k.57, pisma k. 58, 59, 61,62, 63, 64).

B. i B. R. (2), bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, nadal posiadają działki gruntu o numerze (...)i (...), każda o powierzchni 23 m², położone w R. przy ul. (...), zabudowane garażami, dla których to działek Sąd Rejonowy w Piszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Pozwani (powodowie wzajemni), pomimo wezwań do wydania tej nieruchomości Gminie R., będącej jej właścicielem, nie wydali działki powodce (pозwanej wzajemnie).

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 6,9; wypisy z kartoteki budynków k. 7-8; odpis z księgi wieczystej (...) k. 11-17; notatka służbowa k. 19; wezwania do zapłaty k.20, 22,24, pismo k. 25).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki (pозwanej wzajemnie) Gminy R. o wydanie nieruchomości jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani (powodowie wzajemni) w toku procesu przyznali, iż właścicielem zarówno działki o numerze (...), jak i działki (...), położonych przy ul. (...) w R. jest Gmina R., a B. i B. R. (2) są jedynie posiadaczami samoistnymi owych działek, a także znajdujących się na nich garaży. Niejednokrotnie pozwani (powodowie wzajemni) zwracali się zresztą do powódki z prośbą o uregulowanie kwestii własnościowych w/w nieruchomości, poprzez ich wydzierżawienie lub sprzedaż małżonkom R., co jedynie potwierdza okoliczność, iż pozwani (powodowie wzajemni) zdawali sobie sprawę z uprawnień właścicielskich powódki (pозwanej wzajemnie) do przedmiotowych działek. Bezspornym więc było w ramach niniejszego postępowania, iż Gmina R. jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, co potwierdza treść księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast B. R. (1) i B. R. (2) użytkowali ją nie posiadając w stosunku do działek numer (...) żadnego tytułu prawnego.

Sąd uwzględniając w powództwo Gminy R., oddalił pozew wzajemny wniesiony przez B. i B. małżonków R., którzy wnosili, aby w oparciu o art. 231 § 1 kc zobowiązać Gminę R. do przeniesienia na ich rzecz, na zasadzie współwłasności łącznej prawa własności działki numer (...) za odpowiednim wynagrodzeniem na rzecz gminy, z uwagi na okoliczność, iż wartość posadowionych na tych działkach garaży jest większa niż wartość zajętych na ten cel w/w działek.

W tym miejscu należy podnieść, iż z treści artykułu 231 § 1 kc, na który powołują się pozwani (powodowie wzajemni) wynika, iż samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wniósł 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. Pozwani (powodowie wzajemni) powołując się na w/w przepis musieli przede wszystkim wykazać w ramach procesu, iż są samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze gruntu będącego własnością Gminy R. oraz, że oni, lub ich poprzednik prawny, wniósł na zajętym gruncie budynek lub urządzenie o wartości znacznie przekraczającej na ten cel działek (...). Jednocześnie dobra wiara posiadacza musiała istnieć nie w chwili uzyskania posiadania, **lecz w chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy** (wyrok SN z 30.12.1976r., III CRN 292/76). Wszystkie wymienione przesłanki płynące z art. 231 § 1 kpc musiały być przez nich spełnione łącznie.

W ocenie Sądu, B. i B. R. (2) nie byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze działek numer (...), nadto, nie została spełniona przesłanka wzniesienia budynku przez takiego posiadacza.

Pozwani (powodowie wzajemni) konsekwentnie podnosili, iż umową kupna sprzedaży z dnia 22 września 1998 roku zawarłą z R. P. nabyli, wspólnie z kilkoma innymi osobami, budynek stojący na działce numer (...) (podzielonej później min. na działki numer (...)). Następnie, każdy z nabywców zaadoptował odpowiednią część owego budynku na garaż. Drugi garaż pozwani kupili z kolei na podstawie ustnej umowy od A. S.. Zarówno B. jak i B. R. (2) wyraźnie wskazywali, że budynek, w ramach którego powstały w/w garaże nie został postawiony przez ich poprzednika prawnego – R. P.. B. R. (2) podał, iż R. P. kupił wszystko od Zakładów (...) w R., zaś przedmiotowy budynek został wybudowany jeszcze

w latach 80-tych przez Przedsiębiorstwo (...)w G. (wysłuchanie informacyjne B. R. (2) k. 67v., zeznania stron k. 97v.). Jednakże z treści aktu notarialnego umowy zamiany zawartej w dniu 12 listopada 1993 roku pomiędzy Fabryka (...) S.A. z siedzibą w R. a Gminą R.Rep.A.Nr (...)wynika, że działka będąca przedmiotem tej umowy o numerze (...), z której podziału powstały działki (...) była w owym czasie niezabudowana (akta kw nr (...): umowa zamiany k. 2-5). Konkludując, pozwani (powodowie wzajemni), którzy zakupili już posadowiony budynek na nieruchomości będącej w owym czasie własnością powódki (pозwanej wzajemnie), winni byli udowodnić w ramach niniejszego postępowania, iż poprzednik prawny, od którego nabyli samoistne posiadanie wniósł na gruncie ów budynek, w obrębie którego posiadają dwa garaże. Z zebranego materiału dowodowego wynika zaś niezbicie, że R. P., od którego zakupili jeden z w/w garaży nie postawił budynku znajdującego się na działce numer (...). Skoro pozwani (powodowie wzajemni) nie wykazali owej okoliczności, to tym samym nie doszło do spełnienia jednej z przesłanek niezbędnej do tego, by możliwym było uwzględnienie powództwa opartego na art. 231 § k kc. Na marginesie należy jedynie zauważyć, że ani B. i B. R. (2), wbrew temu co sami twierdzili, ani też R. P., z którym zawarli nieformalną umowę nabycia budynku, nie byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze.

Nie ulega bowiem najmniejszej wątpliwości, że „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze” (uchwała SN z 6.12.1991r., III CZP 108/91). Samoistnym posiadaczem w dobrej wierze na pewno nie był R. P., który zawodowo zajmował się wznoszeniem budynków mieszkalnych i na pewno był świadomy tego, że do skutecznego zbycia lub nabycia nieruchomości niezbędne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Również sami pozwani (powodowie wzajemni) doskonale zdawali sobie sprawę z tego, jakie są wymagania prawne co do formy potrzebnej do skutecznego nabycia garażu i działki, co potwierdzili zresztą w trakcie przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 10 lutego 2017 roku (k.97v.).

Brak spełnienia przez B. i B. R. (2) przesłanek płynących z art. 231 § 1 kc i brak podniesienia przez nich roszczenia zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na garaże znajdujące się na działkach (...), stanowił podstawę do oddalenia przez Sąd na rozprawie w dniu 18 listopada 2016 roku zgłoszonych przez nich wniosków dowodowych w postaci pisma zawierającego wyliczenia nakładów finansowych poniesionych przez małżonków R. na garaże, ogłoszeń dotyczących publicznego przetargu, dołączonych do pisma z dnia 12.09.2016r. map geodezyjnych i odpisu pisma z Urzędu Miasta i Gminy R. z dnia 27.09.2013r.

W konsekwencji, nie uwzględniając powództwa wzajemnego, Sąd nakazał B. R. (1) i B. R. (2), aby wydali powódce (pозwanej wzajemnie) Gminie R. nieruchomości składające się z działki o numerze ewidencyjnym (...), każda o powierzchni 23 m2, położonych w R. i opuścili tę nieruchomość wraz z rzeczami należącymi do pozwanych (powodów wzajemnych).

O kosztach Sąd postanowił w myśl art. 98 § 1 i § 3 kpc, zasądzając od pozwanych (powodów wzajemnych) na rzecz Gminy R. zwrot kosztów procesu, na który składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł ustalona w myśl art. 13 ust. 1 Ustawy i kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 23² kpc oraz koszty zastępstwa prawnego, gdyż powodowa Gmina była reprezentowana przez pełnomocnika - radcę prawnego w wysokości - 120 zł i 1200 zł, stosownie do dyspozycji § 7 ust. 3) w zw. z § 2 ust) 1 i ust. 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r., poz. 1804).