

Sygn. akt II Ca 861/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Ciesielska

SSO Małgorzata Klesyk

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 października 2013 r. w Kielcach

sprawy z powództwa G. D.

przeciwko I. G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 11 stycznia 2013 r. sygn. I C 134/09

oddala apelację

Sygn. akt II Ca 861/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2013 roku sygn. akt I C 34/09 Sąd Rejonowy w Starachowicach oddalił powództwo G. D., ostatecznie sprecyzowane na rozprawie w dniu 28 grudnia 2012r., o zobowiązanie I. G. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jej rzecz własność udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości położonej w R., stanowiącej działkę numer (...)o powierzchni 1,25 hektara (k.524, t.III).

Sąd Rejonowy ustalił, że A. G. była właścicielką nieruchomości położonej w R., gmina P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Otrzymała ją w drodze działu spadku po S. P. i S. F. w sprawie Ns 570/69.

W związku ze spaleniem się zabudowań na tej działce A. i J. małżonkowie G. przystąpili do ich odbudowy. W latach 60-tych powstał budynek murowany stodoły z częścią mieszkalną, w którym państwo G. zamieszkali. Powstał też murowany budynek gospodarczy od strony zachodniej. Budynki te stoją do dziś. W tamtych latach mieszkał z nimi syn K. G. (1). Na przełomie lat 70-tych i 80-tych małżonkowie G. podjęli decyzję o budowie budynku mieszkalnego, głównie z myślą o swojej rodzinie, w tym wnukach. Mieli na tę budowę zgromadzoną część materiału budowlanego, min. kamień do podmurówki. Najpóźniej w 1981 roku rozpoczęli budowę tego domu.

W dniu 4 lipca 1981 roku ich wnuk K. D. (1) zawarł związek małżeński z G. Z., obecnie D., powódką w niniejszej sprawie. Wówczas budowa budynku mieszkalnego znajdowała się w na etapie podmurówki, nie było jeszcze zalanego pierwszego stropu. W związku z planami małżonków G. przeznaczenia tego budynku w przyszłości dla któregoś z wnuków, w szczególności wnuka K., liczyli oni na pomoc jego i G. D. oraz jej rodziny w tej budowie. Małżonkowie D. w pierwszych latach małżeństwa nie inwestowali w tę budowę. Najpierw zamieszkali w S. u rodziców powódki. Kiedy K. D. (1) zaczął odbywać dwuletnią służbę wojskową, G. D. na jego prośbę, będąc w ciąży przeniosła się do jego matki do S. na ulicę (...) i tam mieszkała do końca 1983 roku. Dopiero po wyjściu K. D. (1) z wojska, w grudniu 1983 roku małżonkowie D. przeprowadzili się do dziadka K. do R. i zamieszkali z nim w części mieszkalnej budynku stodoły. W tym czasie nadal nie było jeszcze wykonanego pierwszego stropu.

A. G., żona J. G., zmarła w dniu 20 lutego 1983 roku. Spadek po niej nabyli mąż J. G. i dzieci K. G. (1) oraz D. D. po 1/3 części, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabył w całości jej mąż J. G.

W 1984 roku rozpoczęły się zasadnicze prace budowlane przy budowie domu mieszkalnego, pozwalające na doprowadzenie budowy do stanu umożliwiającego korzystanie z budynku. Uczestniczyła w nich rodzina powódki, rodzina K. D. (1) oraz sami małżonkowie G. i K. D. (1), z pomocą finansową dziadka J. G.. Jeszcze przed tymi pracami toczyły się rozmowy, z których wynikało, że nieruchomość ma być przepisana na rzecz G. i K. małżonków D., a budowa ma być prowadzona dla nich. Wówczas małżonkowie D. żyli w zgodzie, pomoc ze strony rodziny każdego z małżonków była traktowana jako pomoc dla małżonków D..

W dniu 13 lipca 1984 roku została zawarta pomiędzy J. G. a K. D. (1) umowa darowizny, na mocy której K. D. (1) nabył prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem (...), objętej księgą wieczystą numer (...). O sposobie przeniesienia własności tej nieruchomości G. D. dowiedziała się po około 2 latach, jeszcze przed śmiercią J. G., tj. przed kwietniem 1986r. Po zawarciu umowy darowizny prace budowlane były kontynuowane. Stan zdrowia J. G. pogarszał się, rozpoznano u niego nowotwór. W kwietniu 1986 roku J. G. zmarł. Istotny wkład finansowy w budowę domu pochodził ze środków rodziców powódki, które przekazywali G. i K. małżonkom D. wspólnie na ich rzecz.

W końcu lat 80-tych budowa domu została zakończona. Małżonkowie G. i K. D. (1) wraz z dziećmi zamieszkali w nowym budynku, początkowo zajmując jego najniższą kondygnację, a następnie wykańczając sukcesywnie pomieszczenia na górze. Od połowy lat 90-tych rozpoczęły się konflikty pomiędzy małżonkami G. i K. D. (1). Ich źródłem była przede wszystkim sytuacja finansowa, fakt, że K. D. (1) nie miał stałej pracy, nadużywał alkoholu, zaś G. D. w celu utrzymania rodziny zaczęła wyjeżdżać do pracy za granicę, do Włoch. Konflikty między małżonkami nasilały się. Z tego powodu G. D. zawiadomiła o zachowaniu męża policję i prokuraturę. W sprawie II K 183/03 toczyło się przeciwko K. D. (1) postępowanie karne o znęcanie się psychiczne nad żoną i dziećmi, mające mieć miejsce w okresie od stycznia 1998 roku do 15 września 2002 roku. Postępowanie to zostało umorzone na podstawie art. 17 § 1 pkt 3 k.p.k. w zw. z art. 1 § 2 k.k., przy przyjęciu, że stopień społecznej szkodliwości czynów, jakie przypisano K. D. (1) nie jest znaczny. W kolejnym postępowaniu karnym w sprawie VI K 925/03, zapadł w dniu 29 września 2004 roku wyrok skazujący, w którym przypisano K. D. (1) popełnienie w okresie od 18 września 2002 roku do 5 stycznia 2004 roku przestępstwa znęcania fizycznego i psychicznego nad żoną i trójką dzieci poprzez wszczynanie awantur, wyzywanie, szarpanie, popychanie, duszenie i grożenie zabójstwem, oraz wymierzając mu karę, jednocześnie zobowiązano do powstrzymywania się od nadużywania alkoholu w okresie próby. Postanowieniem z dnia 26 września 2003 roku, wydanym w sprawie III Nsm 114/03 K. D. (1) został pozbawiony władzy rodzicielskiej nad synem K. D. (2).

W 2003 roku G. D. wystąpiła przeciwko K. D. (1) z powództwem o alimenty na rzecz małoletnich dzieci. W dniu 27 marca 2003 roku zapadł w tej sprawie wyrok zasądający od K. D. (1) na rzecz A. D., J. D. (1) i K. D. (2) alimenty w kwocie po 150,00 złotych dla każdego z nich.

W toku trwania tej sprawy, w dniu 20 marca 2003 roku, K. D. (1) na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego przeniósł w drodze darowizny na swojego brata I. D., obecnie G. własność nieruchomości położonej w R. oznaczoną numerem działki (...).

I. D. zmienił nazwisko (...) na nazwisko (...) na mocy Decyzji Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w S. z dnia 8 sierpnia 2007r. znak USC- (...) - (...) (k.31 akt sprawy SR w Starachowicach, sygn. akt IC 38/08).

Powódka po dowiedzeniu się o tej darowiznie wytoczyła przeciwko I. D., obecnie G. pozew o unieważnienie aktu notarialnego darowizny. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 30 grudnia 2003 roku, wydanym w sprawie I C 207/03.

W 2008 roku dzieci K. D. (1): A., J.i K.wytoczyły przeciwko I. G.powództwo o uznanie czynności tej darowizny za bezskuteczną w stosunku do nich. Powoływały się na skutek i cel tej darowizny polegający na „ucieczce” ojca przed egzekucją alimentów. W dniu 3 października 2008 roku zapadł w tej sprawie wyrok, mocą którego sąd uznał czynność darowizny za bezskuteczną w stosunku do nich, w związku z realizacją wierzytelności wynikających z wyroku alimentacyjnego wydanego w sprawie III RC 164/03 z dnia 27 marca 2003 roku.

W dniu 15 stycznia 2009 roku I. G.wytoczył przeciwko G. D.i jej dzieciom oraz K. D. (1)powództwo o eksmisję. W toku tej sprawy G. D.wystąpiła w niniejszej sprawie z powództwem o wykup gruntu przez posiadacza na podstawie art.231 § 1 kc., w związku z czym sprawa o eksmisję została zawieszona.

Wyrokiem zaocznym z dnia 8 czerwca 2009r. sygn. akt III RC 211/09 Sąd Rejonowy w Starachowicach ustanowił z dniem 8 maja 2009r. rozdzielną majątkową pomiędzy małżonkami G. D. i K. D. (1).

Pomimo wiedzy o nowym stanie prawnym tej nieruchomości od 2003 roku, zmianie jej właściciela, konflikcie nie tylko z K. D. (1), ale i jego bratem I. G., G. D.w dalszym ciągu czyniła nakłady na tę nieruchomość. Szereg tych nakładów poczyniła już po wytoczeniu przeciwko niej powództwa o eksmisję tj. od 2009 roku, w tym nakłady na budynek mieszkalny (oszacowane przez biegłego M. S.na kwotę 33.082,16 złotych), nakład w postaci dostawienia zadaszenia na drewno pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a budynkiem gospodarczym, wymianę instalacji elektrycznej w budynku stodoły. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 8 czerwca 2009r. sygn. akt III RC 211/09, z dniem 8 maja 2009 roku została ustanowiona rozdzielną majątkowa pomiędzy G. D.i K. D. (1).

Wartość gruntu o powierzchni 1.609,50 m² w siedlisku jako część działki nr (...)wynosi 32.592,38 złotych, wartość budynku stodoły wynosi 26.257,12 złotych, wartość budynku gospodarczego murowanego wynosi 3.566,18 złotych, wartość stanu budowy domu sprzed nakładów małżonków D.wynosi 26.167,61 złotych. Wartość nakładów na budowę domu od stanu z fotografii numer 2 do stanu sprzed nakładów poczynionych od 2009r. wynosi 101.858,40 złotych, wartość nakładów na ten budynek mieszkalny poczynionych od 2009 roku wynosi 33.082,16 złotych, wartość nakładu w postaci drewnianej szopy to kwota 6.748,70 złotych, zaś wiaty na drewno to kwota 2.518,68 złotych. Wartość części rolnej działki nr (...)to kwota 15.084,70 złotych, według wyliczeń dokonanych przez biegłego M. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, iż ustalen co do przebiegu budowy, zakresu nakładów małżonków G.i K. D. (1)na nieruchomość dokonał przede wszystkim w oparciu o zeznania powódki i zgłoszonych przez nią świadków, w tym M. D. (1), M. D. (2), częściowo B. D.. Zdaniem Sądu nie polegają na prawdzie twierdzenia pozwanego i zgłoszonych przez niego świadków (jego matki D. D. (2)i brata K. D. (1)– I. D., (obecnie G.), że w dacie zawarcia przez powódkę i K. D. (1)związku małżeńskiego, tj. 4 lipca 1981r. dom był już w całości wybudowany i zamieszkały. Zdaniem Sądu Rejonowego zeznania te należy odczytywać jako kwestionujące jakikolwiek wkład powódki i jej rodziców w budowę tego domu. Zeznania pozwanego, który stwierdził, że w dacie ślubu brata dom był już postawiony, Sąd ocenił jako nie odpowiadające prawdzie. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że część świadków zgłoszonych przez powódkę, to osoby zupełnie obce, nie zaangażowane emocjonalnie w sprawę, sąsiedzi nie mający interesu w sposobie jej rozstrzygnięcia, zaś wszyscy świadkowie zgłoszeni przez pozwanego, to jego najbliższa rodzina. Świadkowie będący dla stron osobami obcymi zapamiętali okres budowy domu jako wspólnej inwestycji małżonków D., przy wydatnej pomocy rodziców G. D., nie zaś sprowadzenie się ich do domu mieszkalnego wybudowanego przez dziadków K. D. (1). Zeznania K. D. (1), który twierdził, że żona w żadnym stopniu nie przyczyniła do powstania majątku wspólnego, Sąd ocenił jako wybitnie stronnicze i dowolne. Ze świadków

zgłoszonych przez powódkę w ocenie Sądu, najmniejsze znaczenie należy przypisywać zeznaniom jej dzieci, które z uwagi na wiek, nie mogły mieć osobistej wiedzy na temat okoliczności budowy domu i jego finansowania.

Zdaniem Sądu, wyolbrzymione są twierdzenia niektórych świadków zgłoszonych przez powódkę, co do wkładu praktycznie wyłącznie ze strony jej rodziny w tę budowę oraz istniejącego właściwie do początku małżeństwa konfliktu pomiędzy małżonkami D.. Z zeznań świadków zgłoszonych przez powódkę, będących sąsiadami stron, tj. J. G., C. R., R. P., T. P., K. K., wyłania się obraz wspólnej budowy domu przez obie rodziny, co jest zwyczajowo przyjęte, w sytuacji budowy domu tzw. systemem gospodarczym, bez powierzenia budowy wyspecjalizowanej firmie.

Sąd wskazał, iż stan budynku z fotografii numer 2 jako stan sprzed nakładów poczynionych przez małżonków G. i K. D. (1), a już na pewno sprzed nakładów jako posiadaczy samoistnych, wynika z zeznań powódki, zeznań zgłoszonych przez nią świadków. O tym, że budowa domu została kontynuowana na istniejących już fundamentach, po zamieszkaniu z mężem u dziadków w 1984r., napisała powódka w pozwie.

Sąd podkreślił, iż dokonanie ustaleń faktycznych co do stanu nieruchomości sprzed nakładów i zakresu nakładów w oparciu o twierdzenia powódki nie wystarcza do przyjęcia spełnienia przesłanek realizacji roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Sprawa odbiegała bowiem od „standardowego” roszczenia dotyczącego z reguły budowy na gruncie niezabudowanym, kiedy to relacje pomiędzy wartością gruntu, a wartością nakładu w postaci budowy domu są tak znaczące, że przepis art. 231 § 1 k.c. może mieć zastosowanie.

Omawiając przesłanki przewidziane w przepisie art. 231 § 1 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, iż posiadanie samoistne po stronie małżonków D. można przyjmować najwcześniej od końca 1983 roku. Nie sposób przyjąć po ich stronie przymiotu posiadania samoistnego zaraz po ślubie, bowiem przez pierwsze dwa lata w ogóle nie mieszkali na tej nieruchomości, K. D. (1) przebywał w wojsku, zaś G. D. u rodziny męża w S.. Nie wykonywali oni w tym okresie żadnych czynności faktycznych w stosunku do tej nieruchomości, które mogłyby być rozpatrywane w kategoriach posiadania samoistnego.

Okres czynienia nakładów praktycznie rozpoczął się dopiero w 1984 roku. W przypadku K. D. (1) to posiadanie samoistne trwało do 13 lipca 1984r., kiedy to dziadek K. D. (1), męża powódki, J. G. przekazał aktem notarialnym w drodze darowizny na rzecz K. D. (1) nieruchomość oznaczoną nr (...). Nieruchomość ta weszła do majątku odrębnego, obecnie osobistego. G. D. i mąż K. D. (1) wspólnie zamieszkiwali na nieruchomości, czynili w ramach związku małżeńskiego i łączącej ich wspólnoty majątkowej, nakłady na budowę budynku. Sąd wskazał, iż mimo przebywania przez powódkę poza granicami kraju, co wiązało się z jej pracą, nie utraciła ona przymiotu posiadacza samoistnego w zakresie działki siedliskowej. Wynika to z faktu, że każdorazowy pobyt w kraju spędza na tej nieruchomości, na stałe zamieszkują na niej dzieci powódki.

Oceniając stan świadomości powódki Sąd przyjął, że przez znaczącą część okresu czynienia nakładów znajdowała się niewątpliwie w złej wierze. Powoływała się na przekonanie mające jej towarzyszyć jeszcze z okresu narzeczeństwa, że w przyszłości własność tej nieruchomości ma być przeniesiona przez dziadków K. D. (1) na rzecz jego i jej jako małżonków. Takie miały być też ustalenia z okresu zawarcia aktu notarialnego darowizny przez J. G., w dniu 13 lipca 1984r., w którym nie uczestniczyła zarówno z powodu opieki nad małym synem, jak i zapewnień rodziny męża, że właśnie taka będzie treść tego rozrządzenia. Powódka sama przyznała, co potwierdzili również zgłoszeni przez nią świadkowie, że o rzeczywistej treści tego aktu dowiedziała się po około 2 latach, jeszcze przed śmiercią dziadka J. G., który zmarł w kwietniu 1986r.

Od tego czasu należy już, zdaniem sądu, przyjmować złą wiarę po stronie powódki. Budowa nie była jeszcze zakończona, małżonkowie D. nie mieszkali jeszcze w tym budynku. Można było jednak przyjąć, że mimo złej wiary od tego czasu, istnieją powody za traktowaniem powódki na równi z posiadaczem w dobrej wierze, z uwagi na zasady współżycia społecznego. Nie dotyczy to jednak całego okresu tej złej wiary i całego okresu czynienia nakładów aż do 2012 roku. Te usprawiedliwione okoliczności szczególne, mające oparcie w zasadach współżycia społecznego, są związane z faktem czynienia w tamtym okresie zgodnie ze współmałżonkiem tych nakładów, w celu zaspokojenia wspólnych potrzeb rodziny, przy braku w ówczesnym czasie aż do lat 90-tych poważnego i silnego konfliktu pomiędzy

małżonkami D. oraz w istocie, braku sprzeciwu ze strony K. D. (1) co do traktowania G. D. na równi z nim, jeśli chodzi o prawa do tej nieruchomości. Zdaniem Sądu te szczególne okoliczności należy rozciągnąć w czasie, praktycznie aż do daty darowizny tej nieruchomości tj. do 20 marca 2003r., kiedy to K. D. (1) aktem notarialnym Nr Rep. (...) sporządzonym przed notariuszem G. M. w S. przekazał w drodze darowizny na rzecz brata I. D. (obecnie G.) nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 1,25 ha położoną w R., mającą urzędzoną księgę wieczystą Kw Nr (...).

Wprawdzie już przed tą darowizną, sytuacja małżonków G. i K. D. (1) uległa zasadniczej zmianie, przestali oni funkcjonować jako, w miarę zgodne małżeństwo, jednakże głównie z powodu zachowaniu K. D. (1), które przybrało nawet postać znęcania się nad rodziną, względy społeczne przemawiają za tym, aby i w tym okresie traktować G. D. jako współmałżonka będącego już wówczas posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, na równi z posiadaczem w dobrej wierze aż do końca 2008r. Późniejszy jednak okres, zwłaszcza od początku 2009 roku, kiedy to I. G. wystąpił z żądaniem eksmisji G. D., sygn. akt IC 18/09, zaś G. D. z żądaniem wykupu czerwcu 2009r., sygn. akt IC 134/09. Nie może więc już być, zdaniem Sądu, traktowana od początku 2009r. jako posiadacz w złej wierze na równi z posiadaniem w dobrej wierze. W konsekwencji Sąd pominął przy ustaleniu zakresu i wartości nakładów i porównaniu ich ze stanem sprzed nakładów, te nakłady, które zostały poczynione przez powódkę od 2009 roku.

Omawiając powierzchnię zajętego pod budowę gruntu Sąd podkreślił, iż nie sposób było zaakceptować pierwotnej propozycji powódki, sprowadzającej się do rozdzielenia tego siedliska na część mającą podlegać wykupowi i część pozostałą linią przebiegającą pomiędzy murowanym budynkiem gospodarczym, a stodołą w odległości około 2 metrów od tej stodoły. Sąd wskazał, iż jest to stosunkowo niewielkie podwórze, które nie nadaje się do podziału na dwie części. Sama stodoła straciłaby na funkcjonalności zarówno z powodu braku bezpośredniego dojazdu od drogi głównej przebiegającej przez wieś, jak i braku możliwości jej normalnego wykorzystywania. Ponadto doszłoby do utworzenia w ten sposób działki rolnej o powierzchni około 1 hektara z samym budynkiem stodoły, która miałaby pozostać we własności pozwanego i byłaby działką zupełnie niespotykaną w stosunkach wiejskich, bez możliwości racjonalnego nią gospodarowania uwzględniającego budynek stodoły, bez możliwości dalszej zabudowy w kierunku południowym, z sugerowanym do tej stodoły dojazdem przez całą długość tej działki od strony południowej, problematycznym dostępem do niej mediów, które na dziś są doprowadzone, jeśli chodzi o energię od strony północnej.

Sąd Rejonowy wskazał, iż potwierdzeniem braku podstaw do dzielenia siedliska na mniejsze, niefunkcjonalne działki jest orzecznictwo Sądu Najwyższego, które przewiduje jedyny wyjątek polegający na tym, iż w wypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup powstaje, jeżeli nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, np. gdy duży dom mieszkalny został wzniesiony wśród budynków gospodarczych, które na skutek starości, straciły wartość użytkową. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, za pełnomocnikiem powódki, że pozostałe budynki, zbudowane na gruncie sprzed nakładów, utraciły na skutek wieku swoją wartość użytkową. Dodatkowo należy uwzględnić fakt, iż nie cały budynek mieszkalny w obecnym kształcie może być zaliczany na poczet nakładów dokonanych w zgodzie z art. 231 § 1 k.c. Należy od niego, bez wątpliwości odliczyć stan z fotografii numer 2, oraz co najmniej te nakłady dokonane od 2009 roku, zatem z wyliczonych przez biegłego nakładów na budynek mieszkalny w łącznej kwocie 161.108,17 złotych pozostaje do uwzględnienia i porównania kwota 101.858,40 złotych.

Sąd podkreślił, iż ocena, czy budowa przekracza znacznie wartość zajętej działki w przypadku gruntów już wcześniej zabudowanych, musi być oczywiście odnoszona do stanu nieruchomości sprzed nakładów, jako obejmującego sam grunt oraz istniejące ówczesne budynki z jednej strony i nakład domagającego się wykupu z drugiej strony.

Omawiając opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. S. Sąd Rejonowy wskazał, iż powierzchnia części działki siedliskowej 1.605,5 m² została przyjęta przez biegłego zgodnie z wnioskiem i wskazaniem powódki. W ocenie Sądu wycena nakładów metodą kosztową a gruntu metodą rynkową została przez biegłego wystarczająco uzasadniona. Nie krzywdzi ona żadnej ze stron, bowiem naniesienia na grunt sprzed małżeństwa powódki i po jego zawarciu, zostały wyliczone w ten sam sposób (kosztowo). Rzeczywiście zastosowanie metody rynkowej było praktycznie niemożliwie z uwagi na brak transakcji porównywalnych dotyczących przed wszystkim stanu sprzed nakładów (trzeba by było

znaleźć stosowną liczbę transakcji podobnych, obejmujących grunt częściowo już zabudowany z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego na etapie podmurówek i podobnym stanie budowy, co do okresu jej rozpoczęcia). Sąd podzielił stanowisko biegłego, że aby w tym przypadku porównać stan i wartość nieruchomości przed i po nakładach, to należy przyjąć wycenę kosztową budynków, a grunt obliczyć metodą rynkową. Wobec takiej metody wyceny właściwie końcowo nieprzydatna okazała się wycena całej nieruchomości metodą rynkową, w tym jej zmiana dokonana z powodu mniejszej powierzchni użytkowej budynku z uwagi na niższą niż 2,20 wysokość pomieszczeń pierwszej kondygnacji.

Sąd podkreślił, iż porównanie wartości nakładu i stanu nieruchomości sprzed nakładu oczywiście może dotyczyć wyłącznie tych nakładów, które zostały poczynione w warunkach spełnienia wszystkich pozostałych przesłanek roszczenia o wykup, tj. przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Stąd też Sąd przy ustalaniu tej relacji wartości, pominął po stronie powódki te nakłady, które zostały dokonane w czasie od 2009 roku. Dotyczy to kwoty 33.082,16 złotych nakładów na budynek mieszkalny oraz 2.518,68 złotych nakładów na wiatę na drewno. Zaliczanie w ślad za powódką, nakładów poczynionych od 2009 roku byłoby oczywiście niesłuszne, stanowiłoby próbę wymuszenia rozstrzygnięcia poprzez powiększanie pozycji owych nakładów kosztem pozycji stanu nieruchomości sprzed nakładów dopiero w toku procesu o eksmisję, jak i o wykup. Przyjmując kwoty poszczególnych nakładów i stanu sprzed nakładów zgodnie z opinią biegłego M. S., Sąd stwierdził, że relacja wartości pomiędzy tymi dwiema pozycjami jest zbyt mała, aby mogła być uznana za znaczną. Na poczet stanu nieruchomości sprzed nakładów należało zaliczyć wartość gruntu (w siedlisku) 32.592,38 złotych, budowę domu według stanu z fotografii numer 2 - 26.167,61 złotych, stodołę - 26.257,12 złotych i murowaną komórkę 3.566,18 złotych, co daje łącznie 88.583,29 złotych. Na poczet nakładów poczynionych w warunkach spełnienia pozostałych przesłanek roszczenia o wykup należy zaliczyć nakłady do końca 2008 roku - 101.858,40 złotych na dom i szopę drewnianą 6.748,70 złotych, co daje łącznie 108.607,10 złotych. Sąd Rejonowy podkreślił, iż nawet pewna zmiana tej relacji nie byłaby wystarczająca. Musiałaby to być zmiana tak zasadnicza, że zamiast stosunku 88 583,29 złotych do 108 607,10 złotych, dawałaby stosunek co najmniej dwukrotnej różnicy wartości na korzyść powódki, o ile jeszcze nie większej.

Z tych przyczyn, wobec nie spełnienia przesłanek przewidzianych w art.231 § 1 kc Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzuciła:

- błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy polegające na przyjęciu, że w sprawie niniejszej brak było podstaw tak faktycznych jak prawnych do uwzględnienia powództwa o wykup wobec ujawnienia przez powódkę zakresu kwotowego i rzeczowego ogromu nakładów poniesionych przez nią na przedmiotową nieruchomość,
- brak rozpoznania istoty sprawy sprowadzający się do ustalenia, jaka część nieruchomości pozwanego mogąca zostać wydzielona w części, spełniałaby warunki do zastosowania wykupu,
- sprzeczność dokonanych w sprawie ustaleń poprzez przyjęcie za podstawę tychże danych z opinii biegłego S., pomimo iż opinia ta jest niepełna, niespójna, obarczona brakiem dostatecznego rozpoznania przedmiotu zlecenia,
- naruszenie zasad współżycia społecznego poprzez odmowę uwzględnienia powództwa w sytuacji, w której przez szereg lat powódka i jej rodzina ponosiła ogromne i wprost przez nią nieprzeliczalne na dzisiejsze stawki nakłady na nieruchomość objętą pozwem.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na mnie własności opisanej w pozwie działki ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż Sąd Rejonowy dokonał niewadliwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie uchybiając przy tym ani zasadom logicznego rozumowania ani zasadom doświadczenia życiowego, a tym samym nie naruszył przy tym art. 233 k.p.c. Wskazał na podstawie, jakich dowodów poczynił ustalenia faktyczne, uznając je za wiarygodne i przyczyny, dla których obdarzył je wiarą. Wyjaśnił również, jakim dowodom, w jakiej części i z jakiego powodu nie dał wiary. Argumentacja Sądu w tym względzie jest logiczna i przekonująca, w związku, z czym zasługuje na akceptację. W konsekwencji ustalenia faktyczne tegoż Sądu uznać należy za prawidłowe i dlatego też Sąd Okręgowy w całości je podziela i uznaje za własne.

Wzniesienie budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem powoduje, że właściciel gruntu staje się właścicielem wzniesionego budynku lub urządzenia. Przepis art.231 k.c. nie wprowadza odstępstwa od tej zasady, lecz jedynie stanowi źródło roszczeń, jakie powstają zarówno dla posiadacza jak i właściciela, w przypadku spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie (por. post. SN z 13.06.1967r. III CR 98/67, BSN 1967, Nr 11-12, poz.158).

Przepis art.231 § 1 k.c. stanowi, że 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. Roszczenie przewidziane w tym przepisie powstaje w chwili spełnienia przesłanek w nim przewidzianych. Realizacja roszczenia o wykup działki gruntu przez osobę, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, jest uzależniona od spełnienia szeregu przesłanek, a mianowicie: 1.posiadanie samoistne, 2.dobra wiara samoistnego posiadacza, 3.znaczna różnica wartości budynku lub innego urządzenia i zajętej na ten cel działki gruntu. Posiadacz może realizować roszczenie o wykup tylko w przypadku, gdy spełnione są łącznie wszystkie przesłanki wymienione w tym przepisie tj.art.231 § 1 k.c.

Jak wynika ze sformułowania art.231 § 1 k.c. roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki przysługuje tylko samoistnemu posiadaczowi lub współposiadaczowi, który dokonał budowy. Przesłanka samoistnego posiadania jest także spełniona w przypadku współposiadania działki wspólnie z jej właścicielem w chwili realizacji roszczenia. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Osoba która wzniosła budynek na cudzym gruncie, musi mieć kwalifikacje posiadacza samoistnego w czasie wznoszenia budynku.

Małżonkowie G. i K. D. (1) zamieszkali u dziadków K. D. (1) tj. A. i J. małżonków G. w końcu 1983r., po zakończeniu służby wojskowej przez K. D. (1). W 1984r. rozpoczęli prace przy budowie domu, wykorzystując już uprzednio wybudowaną jego część, w stanie, który przedstawia fotografia nr 2 (k.95 t.I). Pierwszy, początkowy etap prac przy budowie domu wykonywali wyłącznie dziadkowie K. D. (1) tj. A. i J. małżonkowie G., którzy prowadzili budowę we własnym imieniu jako właściciele. Co prawda deklarowali przekazanie działki z domem na rzecz K. D. (1) i jego żony G. D., jednak nastąpiło to dopiero w 1984r., po śmierci A. G. zmarłej w dniu 20 lutego 1983r., kiedy to już tylko J. D. (2) przekazał aktem notarialnym z dnia 13 lipca 1984r. w drodze darowizny działkę nr (...) wyłącznie na rzecz K. D. (1). Pozostawione w spadku po A. G. gospodarstwo rolne odziedziczył w całości mąż J. G. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 6 kwietnia 1984r. sygn. akt I Ns 254/84.

Słusznie sąd przyjął, że przymiot samoistnego posiadania gruntu G. D. uzyskała więc dopiero po nabyciu przez jej męża nieruchomości tj. po 13 lipca 1984r. Jak zeznała była przekonana, zgodnie z zapewnieniami męża i członków jego rodziny, że podarowana nieruchomość należy także i do niej jako żony K. D. (1). Nie pojechała do notariusza, ponieważ opiekowała się małym synem.

Prace przy budowie domu na bazie już istniejących fundamentów, prowadzone przez małżonków D., przy wydatnej pomocy rodziców G. D. trwały praktycznie do końca lat 80-tych. Małżonkowie G. i K. D. (1) zamieszkali w domu zajmując początkowo pomieszczenia na najniższej kondygnacji, sukcesywnie wykańczając pozostałe pomieszczenia.

Powódka nadal zamieszkuje w domu wybudowanym wspólnie z mężem, korzysta z e znajdujących się na tej nieruchomości budynków gospodarczych. Nie utraciła tego posiadania mimo wielokrotnych wyjazdów za granicę do pracy.

Kolejną konieczną do spełnienia przesłanką, jest warunek dobrej wiary posiadacza w okresie budowy. Wymaganie dobrej wiary odnosi się do posiadania, a nie do „prawa wzniesienia budynku”. Dobra wiara jako przesłanka powstania roszczenia o wykup działki zajętej pod budowę, musi istnieć w chwili rozpoczęcia i kontynuowania budowy (por. wyr. SN z 30.12.1976r. III CRN 292/76, OSNC 1977, Nr 8, poz.141). Powinna być oceniana w ramach stosunku pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym.

Dobra wiara polega na błędnym ale uzasadnionym przekonaniu, że posiadaczowi przysługuje prawo do rzeczy. Takie rozumienie dobrej wiary nie wyklucza zastosowania art.231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem takiego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (por. wyr. SN z 20.05.1997, II CKN 172/97, OSNC 1997/12/196,

Prawidłowo sąd ustalił, że samoistne posiadanie powódki w dobrej wierze trwało najpóźniej do czasu, kiedy dowiedziała się o tym, że J. G. podarował przedmiotową nieruchomość tylko i wyłącznie na rzecz jej męża K. D. (1), a miało to miejsce przed śmiercią J. G., który zmarł w kwietniu 1986r. Od tej daty samoistne posiadanie powódki utraciło przymiot dobrej wiary. Jednak prace przy budowie domu były kontynuowane wspólnie z mężem K. D. (1). Tworzyli oni wówczas zgodną rodzinę, tak byli też postrzegani przez bliskich, sąsiadów.

Niewątpliwie powódka przez znaczącą część kontynuowania budowy budynku mieszkalnego pozostawała w złej wierze. W szczególności w okresie od końca kwietnia 1986r., kiedy to przed śmiercią J. G., zmarłego w kwietniu 1986r., dowiedziała się, że darowizna przedmiotowej nieruchomości została dokonana tylko i wyłącznie na rzecz jej męża K. D. (1).

O tym, że jej mąż K. D. (1), podarował przedmiotową nieruchomość swojemu bratu I. D., obecnie G., aktem notarialnym w dniu 20 marca 2003r., powódka dowiedziała się najpóźniej w dniu 14 lipca 2003r., kiedy to złożyła pozew przeciwko K. D. (1) o unieważnienie darowizny nieruchomości z dnia 20 marca 2003r. sygn. akt I C 207/03. Mimo to, nadal czyniła nakłady na istniejący już budynek modernizując go. Nie zaprzestała prac modernizacyjnych i „ulepszających” istniejący już budynek mieszkalny, nawet po wytoczeniu w dniu 15 stycznia 2009r. przez właściciela nieruchomości I. G. powództwa o eksmisję G. D. w sprawie I C 18/09.

W tak ustalonym stanie faktycznym słusznie Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności przemawiające, w świetle zasad współżycia społecznego, zasad słuszności, za traktowaniem powódki na równi z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze w okresie od kwietnia 1986r. do początku 2009r. W szczególności, iż małżonkowie G. i K. D. (1) mieszkali razem, wspólnie prowadzili prace przy budowie domu, w celu zrealizowania wspólnych potrzeb rodziny, poprawy jej warunków, przy braku sprzeciwu ze strony męża K. D. (1) w traktowaniu żony G. D. jako równoprawnej partnerki w decydowaniu o sposobie wykorzystania nieruchomości. Te usprawiedliwione, szczególne okoliczności uzasadniają takie zrównanie posiadania G. D. w złej wierze z posiadaniem w dobrej wierze do czasu, kiedy powódka dowiedziała się o dokonaniu przez jej męża K. D. (1) darowizny zajmowanej przez małżonków nieruchomości na rzecz I. G. tj. do 14 lipca 2003r. jest uzasadnione, wtedy bowiem wytoczyła powództwo przeciwko mężowi K. D. (1) o unieważnienie tej darowizny sygn. akt I C 207/03. Co prawda już wówczas relacje między małżonkami nie były dobre, jednak powódka nadal czyniła starania o utrzymanie pełnej rodziny.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż jakkolwiek przez znaczną część czynienia nakładów powódka znajdowała się w złej wierze, to w niniejszej sprawie zachodzą usprawiedliwione okoliczności szczególne, mające oparcie w zasadach współżycia społecznego, które uzasadniają traktowanie G. D. na równi z K. D. (1), jeżeli chodzi o prawa do przedmiotowej nieruchomości i wspólnego dorobku, aby posiadanie powódki w złej wierze traktować na równi z posiadaniem w dobrej wierze w okresie od kwietnia 1986r., kiedy to dowiedziała się, że J. G. podarował przedmiotową nieruchomość tylko na rzecz jej męża K. G. (2) do początku 2009r., tj. do daty do wytoczenia przez I. G. przeciwko niej powództwa o eksmisję.

Uzasadnione jest potraktowanie przez sąd, złej wiary powódki na równi z posiadaniem w dobrej wierze jeszcze w dalszym okresie aż do początku 2009r., kiedy to w dniu 15 stycznia 2009r. właściciel nieruchomości I. G., brat K. D. (1) w sprawie I C 18/09 złożył pozew przeciwko powódce o eksmisję z nieruchomości.

Czas po tej dacie tj. od początku 2009r. nie może być już traktowany na równi z posiadaniem w dobrej wierze w aspekcie spełnienia przesłanki z art.231 § 1 k.c. samoistnego posiadania w dobrej wierze. Powódka nie wskazała żadnych szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby traktowanie jej samoistnego posiadania w złej wierze na równi z posiadaniem w dobrej wierze. W szczególności nie może być za taką uznany sam fakt istnienia małżeństwa z bratem właściciela, bądź też zamieszkiwanie z dziećmi na przedmiotowej nieruchomości. Pokrzywdzenie dzieci powódki, z którymi zamieszkiwała, przez ojca K. D. (1), polegające na tym, że dokonał darowizny przedmiotowej nieruchomości na rzecz brata I. D., było przedmiotem postępowania w sprawie I C 38/08 wytoczonego przez dzieci K. D. (1) ze skargi pauliańskiej, zakończonej uwzględnieniem powództwa w wyroku z dnia 3 października 2008r. i zezwoleniu na egzekucję należności alimentacyjnych. Powódka nie wykazała żadnych szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby i usprawiedliwiłyby czynienie przez nią nakładów już w toku postępowania o eksmisję i potem. A skoro tak, to słusznie nie zostały rozliczone i uwzględnione nakłady poczynione przez powódkę na dom oraz inne zabudowania znajdujące się na działce nr (...) dokonane od początku 2009r.

Według warunków art.231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze może żądać przeniesienia własności odpowiedniej działki gruntu, jeżeli wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przynoszącej własność zajętej na ten cel działki. Ta interwencja ustawodawcy dotyczy znacząco wartościowych inwestycji budowlanych.

Przesłanka ta jest spełniona, gdy pomiędzy wartością zajętego gruntu a wartością wzniesionej budowli występuje znaczna dysproporcja. Budynek lub budowla, o której mowa w art.231 § 1 k.c. musi przedstawiać wartość „przenoszącą znacznie wartość zajętej na ten cel działki” (por. wyr. SN z 13.09.2012r. V CSK 474/11 Lexis nr 4950467). Niewielka różnica w tym zakresie powoduje, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie powstaje.

Podobnie też nie powstaje roszczenie o wykup, gdy istniejąca już budowla zostaje rozbudowana lub zmodernizowana, ale tylko w takim stopniu i zakresie, że powstała w następstwie tych działań budowla nie przekracza znacząco tej pierwotnie istniejącej.

Jeżeli dokonano wzniesienia budynku lub innej budowli na gruncie już zabudowanym, przy obliczaniu wartości zajętej pod budowę działki i porównywaniu jej z wartością nowo wzniesionego budynku, należy brać pod uwagę także wartość dotychczasowych budynków (por. wyr. SN z 19.12.1975r. III CRN 35/75, OSN 1976, Nr 10, poz.221).

Należy wskazać, iż zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że wzniesienie budynku, o którym mowa w art. 231 k.c., oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, „na powierzchni” - na gruncie, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 393/01, Lex nr 80247; podobnie E. Gniewek – Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz – Zakamycze 2001, teza 2.3 pkt 6 do art. 231 k.c.; S. Rudnicki – Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe – Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1996, s. 284 - 285). W wypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup (art. 231 § 1 k.c.) nie powstaje, chyba że nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, a taka nadbudowa czy rozbudowa doprowadza do powstania całkowicie nowego, nieporównanie droższego obiektu. W takiej jednak sytuacji, gdy w chwili rozpoczęcia budowy na gruncie istnieją już budynki, przy obliczaniu wartości zajętej pod budowę działki i porównaniu jej z wartością nowo wzniesionego budynku należy brać pod uwagę także wartość dotychczasowych budynków. Wobec tego, że budynki te staną się na skutek przeniesienia własności działki na posiadacza jego własnością, powinny być także uwzględnione przy ustalaniu sumy, za jaką ten wykup ma nastąpić (wyrok SN z dnia 19 grudnia 1975 r., III CRN 351/75, OSNC 1976/10/221).

Przy obliczaniu wartości działki i porównaniu jej z wartością budynku sąd uwzględnił także wartość znajdującą się na niej stodoły oraz budynku gospodarczego, bowiem te istniały już w czasie, kiedy przystąpiono do budowy budynku mieszkalnego na bazie już istniejącej podmurówki według stanu jak na fotografii nr 2.

Ostatecznych ustaleń dla oceny, czy wartość budynku mieszkaniowego znacznie przewyższa wartość działki zajętej pod budowę oraz znajdujących się na niej budynkach gospodarczych, istniejących już w czasie budowy domu na bazie już istniejących fundamentów, dokonał sąd orzekający, korzystając z opinii biegłego posiadającego wiadomości specjalne z zakresu szacowania nieruchomości (gruntu oraz jego części składowych).

Dokonując oceny zarzutów związanych z opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. S. uznać należy, iż zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął ją za podstawę ustaleń faktycznych dzieląc wnioski w niej zawarte. Brak przeciwnego dowodu wskazującego na to, że biegły nieprawidłowo wyliczył poszczególne wartości działki i budowli na nich się znajdujących. Nie jest wystarczające w tym względzie samo przekonanie skarżącej o prawidłowości innej niż przyjęta przez Sąd ocenie. Dowód z opinii biegłego jest dowodem z zakresu wiedzy specjalistycznej. Ustanowienie tego rodzaju środka dowodowego w procedurze cywilnej wynika z założenia, że Sąd samodzielnie nie dysponuje wiedzą niezbędną do wydania opinii. Ocena tego dowodu nie może, zatem obejmować jej ustaleń i wniosków wyprowadzanych w oparciu o takie wiadomości, lecz może być dokonywana jedynie pod kątem logiki, zasad doświadczenia oraz wiedzy powszechnie znanej. Zarzuty wysuwane pod względem wartości wyceny zostały przez Sąd pierwszej instancji szczegółowo wyjaśnione i w ocenie Sądu Okręgowego nie można opinii biegłego odmówić waloru wiarygodności.

Trafnie sąd przyjął, że sporządzona przez biegłego opinia jest jasna i rzetelna, a zarzut sprzeczności ustaleń poprzez przyjęcie wyliczeń dokonanych w opinii przez biegłego S., jako niepełnej i niespójnej nieuzasadniony. Biegły wbrew zarzutom sporządził opinię zgodnie ze zleceniem, szczegółowo ustosunkował się do zgłoszonych zarzutów zarówno co do przyjętych wartości, zastosowanej metodologii. Powódka poza tym, że nie zgadza się z tą opinią, bo jest dla niej niekorzystna, nie przedstawiła żadnych merytorycznych zarzutów. Należy zaznaczyć, że np. najpierw kwestionowała wartość budynku mieszkalnego, z powodu wysokości niektórych pomieszczeń, a gdy to w rozliczeniach okazało się korzystne, zaakceptowała tę część opinii. Podnoszone zarzuty dotyczyły wartości nieruchomości i znajdujących się na niej budynków, według stanu sprzed czynienia nakładów i po dokonaniu tych nakładów, a realizowały się przez oczekiwanie przyjęcia przez biegłego jak najniższych wartości dla stanu nieruchomości sprzed nakładów i przyjęcie jak najwyższych wartości dla nakładów poczynionych przez powódkę. To samo odnosiła do wartości pozostałej części działki nr (...).

Jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy nie sposób przyjąć w niniejszej sprawie, że znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości w 1984 roku, a więc w chwili, w której G. D. z K. D. (1) rozpoczęły prace budowlane, stodoła oraz budynek gospodarczy utraciły wartość użytkową. Powódka nie tylko nie udowodniła, iż utraciły one wartość użytkową, ale nadto jej zachowanie świadczy o tym, iż również dla niej mają one taką wartość. G. D. wyremontowała bowiem dach na budynku gospodarczym, wskazując, iż miało to miejsce po darowiznie nieruchomości na rzecz I. G.. W 2010 roku powódka wykonała z kolei w budynku stodoły nową instalację elektryczną. Gdyby zatem budynki te nie przedstawiały dla powódki wartości użytkowej niewątpliwie nie czyniłaby nakładów na nie. Ponadto należy podkreślić, iż budynek stodoły jest wykorzystywany dla potrzeb działalności gospodarczej wykonywanej przez syna powódki. G. D. raz twierdziła, że budynek gospodarczy i stodoła są bezwartościowe, innym razem twierdziła, że są one dla niej niezbędne, bo korzystają z nich dorosłe dzieci na własne potrzeby. Zarzuty co do stanu stodoły nie potwierdziły się.

Po udzieleniu odpowiedzi przez biegłego na zgłoszone przez powódkę zarzuty do opinii, podsumowała swoje stanowisko odnośnie do opinii biegłego, że „nadal zawiera wiele nieprawidłowości”. Słusznie sąd oddalił wniosek powódki o powołanie kolejnego biegłego, ponieważ w istocie powódka nie wykazała błędów, sprzeczności lub innych istotnych wad opinii, poza tym, że przedstawia zawyżone wartości nieruchomości i jej części składowych sprzed czynienia nakładów i jest niekorzystna. Podniesione zarzuty nie zdyskwalifikowały opinii. Potrzeba powołania innego biegłego nie może wynikać jedynie z niezadowolenia strony z treści opinii (por. wyr. SN z 10.03.2011r., II UK 306/10, z 10.01.2002r. II CKN 639/99).

Należy także wskazać, iż rozbudowa budynku w okresie 1984r. – 2008r. nie doprowadziła do powstania nowego, niewspółmiernie droższego obiektu. Sąd Rejonowy słusznie nie uwzględnił przy tym nakładów poczynionych przez powódkę na przedmiotową nieruchomość od 2009 r.

Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił, wbrew stanowisku skarżącej, iż okres posiadania w złej wierze przez powódkę od początku 2009 roku, kiedy to I. G. wystąpił z żądaniem eksmisji, zaś G. D. z żądaniem wykupu, nie może już być traktowany na równi z posiadaniem w dobrej wierze w aspekcie spełnienia tej przesłanki roszczenia o wykup. Posiadacz, który jest świadomy nie tylko zmiany właściciela, ale i jego roszczenia eksmisyjnego, i mimo tej świadomości czyni istotne nakłady na nie swoją nieruchomość, wbrew woli jej właściciela, a następnie domaga się uwzględnienia faktu poczynienia tych nakładów, nie może być traktowany na równi z posiadaczem w dobrej wierze. Powódka nie przytoczyła żadnych okoliczności, które dotyczyłyby tego okresu, a miały charakter szczególny i uzasadniający odstępstwo od wykładni dobrej wiary w tym czasie. Nie miały bowiem waloru przedmiotu dowodzenia w rozumieniu art. 227 k.p.c., a więc przyniosły fakt mającego dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, przyczyny dla których powódka czyniła nakłady na nieruchomości, czy też okoliczności dotyczące nagannych zachowań męża powódki względem niej. Tym samym, Sąd Rejonowy trafnie uznał, iż od początku 2009 roku powódka nie była posiadaczką w dobrej wierze, jej posiadanie nie mogło być też traktowane na równi z posiadaniem w dobrej wierze i nie uwzględnił nakładów poczynionych przez powódkę w tym okresie na przedmiotową nieruchomość.

Nie jest zatem uzasadniony zarzut „naruszenia zasad współżycia społecznego przez odmowę uwzględnienia powództwa w całości, dlatego, że powódka przez szereg lat czyniła nakłady na nie swoją nieruchomość”.

Sąd Okręgowy w pełni aprobuje rozważania Sądu I instancji, który odrzucił tego rodzaju wykładnię przepisu art. 231 § 1 k.c., zgodnie z którą o dobrej wierze posiadacza decydowały wyłącznie nakłady, jakie posiadacz czyni na nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu powódki jakoby sąd nie rozpoznał istoty sprawy i nie ustalił, jaka część nieruchomości pozwanego mogąca zostać wydzielona w części spełniałaby warunki do zastosowania wykupu, należy stwierdzić, że nie jest uzasadniony.

Uszło uwadze skarżącej, że pierwotne żądanie zgłoszone w pozwie z dnia 15 czerwca 2009r. o treści „zobowiązanie I. G. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz G. D. własności nieruchomości położonej w R. o powierzchni 1,25 ha oznaczonej jako działka nr (...)” było wielokrotnie w toku procesu zmieniane i modyfikowane. Na rozprawie w dniu 10 marca 2010r. (k.130, t.I) powódka wskazała, iż jej żądanie dotyczy wykupu działki w granicach obecnie istniejącego siedliska, obejmującego budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz wartość gruntu, tj. około 1500 m². W takim też zakresie sprecyzowała wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu oszacowania tych składników. Na rozprawie w dniu 15 października 2010r. (k.189, t.I) doprecyzowała żądanie określając granice proponowanej do wydzielenia działki, kolejne dwie wersje w piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2010r. (k.216, t.II) i z dnia 29 grudnia 2010r. (k.230, t.II). Powierzchnię działki, której wydzielenia domagała się powódka, określiła na 1609,6 m² w piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2011r. (k.282, t.II). Żądanie 2-wariantowe powódka podtrzymała na rozprawie w dniu 17 października 2012r. (k.461, t.III). Dalej na rozprawie w tym dniu zgłosiła żądanie wykupu udziału w tej nieruchomości bez określenia jego wielkości.

Ostatecznie sprecyzowała swoje żądanie na rozprawie w dniu 28 grudnia 2012r. (k.523, t.III), żądając zobowiązania pozwanego do przeniesienia na jej rzecz własności udziału wynoszącego 1/2 część w przedmiotowej nieruchomości. Zatem tak ostatecznie sprecyzowane żądanie było przedmiotem orzekania. Jednak sąd w uzasadnieniu szczegółowo omówił wcześniejsze warianty żądania powódki i wskazał przyczyny ich bezzasadności.

Wbrew zarzutom apelującej Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do podziału nieruchomości położonej w R., gmina P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na mniejsze działki. Jeżeli bowiem budynek zajmuje tylko część określonej nieruchomości gruntowej, a reszta nieruchomości nie przedstawia

dla właściciela gospodarczej wartości, wykupem powinna być objęta cała nieruchomości (por. Edward Gniewek, Komentarz do art.231 Kodeksu cywilnego, Lex).

W niniejszej sprawie w przypadku wyodrębnienia z działki numer (...) o powierzchni 1,25 ha części gruntu zajętej przez dom oraz takiej, jaka jest potrzebna do korzystania z tego domu, doszłoby do utworzenia działki rolnej o powierzchni około 1 hektara z samym budynkiem stodoły, która miałaby stanowić własność pozwanego. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy stodoła straciłaby na funkcjonalności zarówno z powodu braku bezpośredniego dojazdu od drogi głównej przebiegającej przez wieś, jak i braku możliwości jej normalnego wykorzystywania. Byłaby to działka niespotykana w stosunkach wiejskich, bez możliwości racjonalnego nią gospodarowania uwzględniającego budynek stodoły, bez możliwości dalszej zabudowy w kierunku południowym, z sugerowanym do tej stodoły dojazdem przez całą długość tej działki od strony południowej, problematycznym dostępem do mediów, które obecnie doprowadzone są w przypadku energii od strony północnej. W sytuacji, gdy część tej stodoły nadaje się do celów mieszkalnych, to oddzielanie jej od pozostałej części działki siedliskowej i pozbawianie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przebiegającej przez R. jest tym bardziej niedopuszczalne. Zgodzić się zatem należy z Sądem Rejonowym, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do podziału istniejącego siedliska na mniejsze działki.

W konsekwencji Sąd Rejonowy słusznie ustalił w oparciu o opinię biegłego M. S., iż na poczet stanu nieruchomości sprzed nakładów tj. sprzed 1984r. należało zaliczyć wartość gruntu - 32.592,38 złotych, wartość domu wg fotografii nr 2, sprzed rozpoczęcia prac budowlanych przez G. D.i K. D. (1)- 26.167,61 złotych, wartość stodoły - 26.257,12 złotych i murowanej komórki - 3.566,18 złotych, co daje łącznie kwotę 88.583,29 złotych. Stan budynku przedstawiony na fotografii nr 2 obrazował budowę do końca 1983r., co niejako potwierdziła sama powódka wskazując jako datę kontynuowania z mężem budowy na 1984r., nie kwestionowała tego aż do czasu, kiedy zapoznała się z opinią biegłego i wyliczoną wartością tej budowy wg stanu z fotografii nr 2.

Do nakładów poczynionych przez G. D. jako samoistnego posiadacza w dobrej wierze należy zaliczyć nakłady na budynek mieszkalny do końca 2008 roku w kwocie 101.858,40 złotych i szopę drewnianą o wartości 6.748,70 złotych, co daje łącznie kwotę 108.607,10 złotych.

Różnica tych wartości (88 583,29 zł : 108 607,10 zł) jest zatem zbyt mała, aby mogła być uznana za znaczną w odniesieniu do żądania powódki obejmującego udział wynoszący 1/2 część w nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 1,25 ha położonej w R..

Tym samym nie wszystkie przesłanki roszczenia z art. 231 § 1 k.c. nie zostały spełnione, zaskarżony wyrok jest prawidłowy dlatego też apelacja powódka jako bezzasadna podlegała oddaleniu..

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak sentencji.

SSO Teresa Strojnowska SSO Elżbieta Ciesielska SSO Małgorzata Klesyk