

Sygn. akt I C 171/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Tarapata

Protokolant: Katarzyna Matuszewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lipca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko: Miastu S. W.

o zobowiązanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz pozwanego Miasto S. W. kwotę 2 400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie kwotę 1 881,83 zł (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt jeden złotych 83/100) tytułem niepokrytych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 171/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 lipca 2014 r.

W pozwie z dnia 17 stycznia 2013 r. powód (...) sp. z o.o. w W. domagał się zobowiązania pozwanego Miasta S. W. do złożenia oświadczeń woli następującej treści: „Miasto S. W. D. B. przenosi na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przy ul. (...), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr. KRS (...) własność 86,09 metrów kwadratowych działki o nr. Ewidencyjnym 9 obręb 6-12-17, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części zajętej przez ogrodzenie wzniesione przez (...) sp. z o.o., przy czym z tytułu przeniesienia własności nieruchomości (...) zapłaci na rzecz Miasta S. W. D. B. kwotę 18.200 złotych (osiemnaście tysięcy złotych) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku”. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) przy ul. (...) w W. i podczas wznoszenia ogrodzenia nieświadomie przekroczył granicę swojej działki budując betonowy płot na części sąsiedniej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), będącej własnością pozwanego. Powód zaznaczył, iż zajęta przez niego część sąsiedniej działki wynosi 88 m². Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód podał art. 231 § 1 k.c. (pозew – k. 3-8)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że w chwili wznoszenia ogrodzenia na działce pozwanego, poprzednik prawny powoda miał świadomość, iż narusza cudzą własność, a tym samym powód nie może legitymować się dobrą wiarą niezbędną do zastosowania art. 231 § 1 k.c. Ponadto pozwany wskazywał, że

wbrew wymogowi art. 231 § 1 k.c. wartość wzniesionej przez powoda budowli nie przekracza znacznie wartości zajętego gruntu pozwanego. (odpowiedź na pozew – k. 50-52)

W piśmie datowanym na 22 marca 2013 r. pełnomocnik powoda podniósł, że za uwzględnieniem powództwa przemawiają nie tylko przesłanki z art. 231 § 1 k.c. ale także art. 5 k.c. i wskazane w nim zasady współzycia społecznego.

Na rozprawie strony podtrzymywały swoje początkowe stanowiska.

W piśmie procesowym datowanym na 11 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powoda zmienił żądanie pozwu w ten sposób, że zażądał przeniesienia 90 m² w miejsce dotychczas żądanych 86,09 m², a ponadto określił cenę przeniesienia własności gruntu na kwotę 16.570,00 zł w miejsce dotąd podawanej kwoty 18.200,00 zł.

W II Wydziale Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie toczy się pod sygn. akt II C 621/09 sprawa z powództwa Miasta S. W. przeciwko m.in. firmie (...) o wydanie części działki nr (...). (niesporne, akta tej sprawy w załączeniu)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) sp. z o.o. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) położonej w W. przy ul. (...). Pozwane Miasto S. W. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) położonej w W. przy ul. (...). Wymienione działki graniczą ze sobą. (niesporne, odpis KW zalegający w aktach II C 621/09 – k. 318-320 tych akt)

Powód stał się właścicielem działki nr (...) ok. 2010 r. Wcześniej współwłaścicielami działki nr (...) byli: D. Ł. będący prezesem powodowej spółki od 1990 r. do chwili obecnej, I. Ł. (1), P. R. i R. S.. Od roku 1993 powód jest faktycznym dysponentem działki nr (...). (niesporne, częściowe zeznania prezesa D. Ł. – k. 86-87)

Udział w działce nr (...) stał się mieniem gminnym wskutek procesu komunalizacji, na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 Nr 32, poz. 191 ze zm.). Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2002 Nr 41 poz. 361) współwłaścicielem działki nr (...) stało się Miasto S. W.. Co najmniej od roku 2011 r. pozwany jest wyłącznym właścicielem całej działki nr (...). (odpisy KW –współwłasność k. 89-95 akt II C 621/09, wyłączna własność k. 318-320)

W dniu 15 listopada 1993 r. została wydana decyzja nr (...), znak (...), w przedmiocie zatwierdzenia planu realizacyjnego inwestycji na terenie przy ul. (...) róg (...) oraz w przedmiocie zezwolenia na budowę na terenie nieruchomości przy ul. (...) róg (...) w W. budynku gospodarczo-magazynowego. W opisie technicznym inwestycji zastrzeżono, że ze względu na lokalizację budynku hali na skarpie, skarpe należy zabezpieczyć przed osunięciem przez wykonanie muru oporowego. Inwestycja w postaci wzniesienia hali-budynku gospodarczo – magazynowego została zrealizowana w latach 1993-1994. Bezpośrednio inwestycją zajmował się I. Ł. (2) będący bratem D. Ł. ówczesnego i obecnego prezesa (...) sp. z o.o. W ramach tej inwestycji został też wybudowany mur oporowy, który miał na celu zabezpieczenie przed osunięciem skarpy znajdującej się przy wschodniej granicy działki nr (...). Mur ten przebiegu wzdłuż skarpy, pod powierzchnią ziemi, na głębokości ponad 1 m. (niesporne, plan realizacyjny – k. 72, decyzja – k. 73, opis techniczny – k. 74-77, częściowe zeznania prezesa D. Ł. – k. 86-87, rzut – k. 225)

Podczas realizacji inwestycji na działce nr (...) w latach 1993-1994, inwestor dokonał nasypu ziemi na skarpie biegnącej wzdłuż wschodniej granicy działki, dokonując tym samym częściowego zasypania znajdującego się obok działki zbiornika wodnego o nazwie „glinianki S.". Decyzją z dnia 16 czerwca 1994 r. burmistrz ówczesnej Gminy W. - W. zabronił współwłaścicielom działki nr (...) samowolnej zmiany stosunków wodnych i nakazał przywrócenia skarpy zbiornika do stanu poprzedniego. Postanowieniem z dnia 21 września 1994 r. D. Ł. został ukarany karą grzywny za niedopełnienie obowiązku stwierdzonego decyzją i wystawionym w jej konsekwencji tytułem wykonawczym. (decyzja – k. 54-55v., tytuł wykonawczy – k. 55-56v., postanowienie – k. 56-56v., protokół – k. 57-58, częściowe zeznania prezesa D. Ł. – k. 86-87)

W latach 1995-1996 działka nr (...) została ogrodzona betonowym płotem. Pracami związanymi z budową ogrodzenia kierował D. Ł.. Od strony wschodniej działki nr (...), ogrodzenie biegnie wzdłuż skarpy i zostało wzniesione poza granicami działki nr (...), na działce nr (...) będącej własnością Miasto S. W.. Na skutek przekroczenia granicy działek, po wewnętrznej stronie ogrodzenia, od strony działki nr (...) znalazła się część działki nr (...) o powierzchni 90 m². Obszar ten był i jest wykorzystywany przez powoda na cele związane ze swoją działalnością gospodarczą. Taki stan istnieje do dziś. O tym, iż betonowe ogrodzenie od strony wschodniej działki nr (...) zostało wzniesione z przekroczeniem granicy na działce nr (...) D. Ł. będący prezesem powodowej spółki dowiedział się w latach 2005/2006. (ogłędziny – k. 106-122, opinia biegłego A. M. – k. 150-163, częściowe zeznania prezesa D. Ł. – k. 86-87)

Wartość części działki nr (...) o powierzchni 90 m² zajętej przez powoda wskutek przekroczenia granicy przy budowie ogrodzenia działki nr (...), wynosi 16.570,00 zł. (opinia biegłej J. S. – k. 191-214)

Wartość części betonowego ogrodzenia wzniesionego przez powoda i znajdującej się na należącej do pozwanego działki nr (...), wynosi 18.536,00 zł. (opinia biegłej J. S. – k. 191-214, wyjaśnienia biegłej J. S. – k. 257-258)

Powód czynił starania zmierzające do kupna od pozwanego zajętego wskutek przekroczenia granicy gruntu. Do transakcji nie doszło. (niesporne, korespondencja – k. 17-20)

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Zeznaniom prezesa powodowej spółki (...) (k. 86-87) Sąd dał wiarę w części. W zakresie dotyczącym dokładnego usytuowania muru oporowego i świadomości przekraczania granicy przy jego budowaniu Sąd nie dał wiary tym zeznaniom, jako że były one w tym punkcie nieprecyzyjne, niekonsekwentne, niejednoznaczne, a ponadto określenie położenia tego muru wymagało wiadomości specjalnych. Na stronie 86, D. Ł. zeznał, iż „Mur jest poza granicami naszej działki”, „Widziałem, że mur przekracza granicę. To widać z planu., ale ja się tym nie zajmowałem”. Na stronie 87 D. Ł. zeznał m.in. że „O tym, że mur oporowy jest poza działką nr (...) wiem tylko z mapy”, zeznał też, iż „Brat budując mur oporowy, przypuszczam, że brat był przekonany że buduje na swoim”. Z zeznań D. W. wynika więc, że jego twierdzenia odnośnie wiedzy brata co do świadomości przekraczania granicy przy budowie muru oporowego stanowią wynik przypuszczeń. Podobnie sytuacja wygląda gdy chodzi o twierdzenia odnośnie usytuowania muru oporowego, są one wynikiem analizy mapy przez D. Ł.. Wiedza D. Ł. nie pochodzi zatem ani z obserwacji w trakcie wznoszenia muru oporowego ani nawet ze słyszenia od osób, które bezpośrednio budowały ten mur.

Sąd pominął opinię biegłej J. S. w części dotyczącej wyceny utwardzenia placu oraz muru oporowego. W tym zakresie opinia wykracza poza tezę dowodową. Ani Sąd nie zlecał biegłemu dokonania wyceny utwardzenia i muru oporowego, ani też żadna ze stron o to nie wniosowała. W żadnym razie nie można traktować wniosku strony powodowej o dokonanie wyceny betonowego ogrodzenia jako zawierającego w sobie równocześnie wnioski o dokonanie wyceny utwardzenia placu oraz muru oporowego. Być może biegła dokonując wyceny elementów niewskazanych w postanowieniu Sądu zasugerowała się zalegającą w aktach prywatną opinią załączoną do pozwu – k. 21-36. W opinii tej dokonano wyceny zarówno ogrodzenia jak i utwardzenia terenu i muru oporowego, przy czym celem opinii było określenie wartości budowli znajdujących się na zajętej części nieruchomości. W sprawie niniejszej celem opinii, co wynika zarówno z wniosku pełnomocnika powoda jak i z postanowienia Sądu, była wycena betonowego ogrodzenia. Strona powodowa zarówno w pozwie jak i w dalszych pismach procesowych wyraźnie rozróżniała betonowe ogrodzenie i mur oporowy. Dokonanie przez Sąd, wbrew wyraźnemu wnioskowi profesjonalnego pełnomocnika, wyceny elementów niewskazanych przez pełnomocnika, stanowiłoby naruszenie zasady kontrydiktoryjności. Tego rodzaju działanie z urzędu byłoby zasadne w postępowaniu nieprocesowym, natomiast nie jest zasadne w postępowaniu procesowym, zwłaszcza w sytuacji, gdy strony są reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Ponadto biegła J. S. stwierdziła, iż muru oporowego nie można bezpośrednio powiązać z ogrodzeniem. (k. 258) Mur oporowy nie jest zatem częścią składową ogrodzenia, bez której ogrodzenie nie może samodzielnie funkcjonować. Biegła stwierdziła też, że aby zlokalizować dokładne usytuowanie muru oporowego trzeba byłoby rozkopać teren. (k.

258) W istocie, materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie pozwala stwierdzić dokładnej lokalizacji muru oporowego, czy mur ten jest usytuowany na działce nr (...), czy też na działce nr (...), czy może w granicy tych działek. W konsekwencji nie sposób ustalić, czy mur oporowy znajduje się pod betonowym płotem czy też nie. Nie można też stwierdzić, czy mur oporowy jest budowlą wzniesioną na cudzym gruncie czy na swoim, dlatego nie można uwzględniać wartości tego elementu przy ocenie wymienionej w art. 231 § 1 k.c. przesłanki „znacznego przenoszenia wartości”. Udowodnienie tej okoliczności spoczywało na powodzie, stosownie do art. 6 k.c., zatem ewentualne negatywne konsekwencje wynikające z braku udowodnienia usytuowania muru oporowego obciążają powoda. Warto dodać, że w pełnomocnik powoda składał wniosek o dowód z oględzin na okoliczność przebiegu muru oporowego. Sąd dopuścił ten dowód i oględziny odbyły się. (k. 106-122) W trakcie oględzin biegły (...) wyraźnie jednak stwierdził, iż nie jest w stanie na podstawie oględzin stwierdzić dokładnego usytuowania muru oporowego. W takiej sytuacji strona powodowa, chcąc wykazać, że mur oporowy znajduje się w granicach działki nr (...), powinna złożyć stosowny wniosek o dowód z opinii biegłego, który dokonałby poprzez np. wykopy, ustalenie przebiegu podziemnego muru.

Trzeba też zauważyć, że pełnomocnik powoda nie twierdził w sposób zdecydowany, że mur oporowy znajduje się w granicach działki nr (...). Przykładowo w piśmie procesowym datowanym na 22 marca 2013 r. pełnomocnik powoda wskazywał, iż „pозwany nie wykazał, że płot stoi za lub na równi z murem oporowym oraz że mur oporowy przekracza granice działki nr (...)”. (k. 92 ostatni akapit) Z tego zdania wynika, iż zdaniem pełnomocnika powoda mur oporowy nie przekraczał granic działki nr (...). Z kolei pod koniec procesu pełnomocnik powoda domagał się zaliczenia wartości muru oporowego na poczet wartości budowli wzniesionych przez powoda na gruncie pozwanego. (pomimo, iż wniosek o biegłego dotyczył tylko betonowego ogrodzenia)

Sąd zważył co następuje.

Powództwo należało oddalić.

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. 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. Z przepisu tego wynika, że wszystkie z wymienionych w nim przesłanek, tj. samoistność posiadania, dobra wiara, wzniesienie na cudzym gruncie budynku, którego wartość znacznie przekracza wartość zajętej działki, muszą być spełnione łącznie aby samoistnemu posiadaczowi przysługiwało roszczenie o przeniesienie działki czy jej części. Brak którejkolwiek z przesłanek uniemożliwia powstanie roszczenia o przeniesienie.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, powód będący osobą prawną, jest faktycznym dysponentem działki nr (...) od 1993 r. Inwestycje na tej działce dokonywane związane były z działalnością firmy (...) sp. z o.o. Pomimo, iż działka stanowiła formalnie przedmiot współwłasności kilku osób fizycznych aż do ok. 2010 r., jej faktycznym posiadaczem był powód, czyli firma (...) sp. z o.o. Jak zaznaczył prezes D. Ł., przeniesienie własności było tylko formalnością. W konsekwencji należy przyjąć, że w czasie kiedy było wznoszone betonowe ogrodzenie działki nr (...) z naruszeniem granicy działki nr (...), powód był samoistnym posiadaczem gruntu w postaci działki nr (...). Działka nr (...) była przez powoda traktowana, wykorzystywana w taki sam sposób jak zajęta wskutek budowy ogrodzenia część działki nr (...) będącej własnością pozwanego. Niewątpliwie powodowa spółka faktycznie władała zajęłą częścią działki pozwanego. Oznacza to, że powód był i jest samoistnym posiadaczem również w zakresie zajętej części działki nr (...). Kwestię istnienia po stronie powoda przesłanki samoistności posiadania przesądza art. 339 k.c. zgodnie z którym, domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest jej właścicielem. Pozwany nie obalił tego domniemania.

Nie doszło też do obalenia wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary. Od 1990 r. prezesem powodowej spółki jest D. Ł., zatem przy badaniu przesłanki dobrej wiary należy mieć na uwadze jego stan świadomości. Z żadnego ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie wynika, aby D. Ł. w momencie wznoszenia betonowego ogrodzenia działki w latach 1995-1996 miał świadomość, że przekracza granice sąsiadującej działki nr (...). Należy więc przyjąć, iż przesłanka dobrej wiary została spełniona.

Nie doszło natomiast do spełnienia wskazanej w art. 231 § 1 k.c. przesłanki znacznego przekroczenia wartości budynku (budowli) w stosunku do wartości zajętego gruntu. Jak wynika z opinii biegłej J. S., wartość zajętego gruntu wynosi 16.570,00 zł natomiast wartość betonowego ogrodzenia wynosi 18.536,00 zł. Wprawdzie wartość ogrodzenia przenosi wartość zajętego gruntu, ale owo przeniesienie jest nieznaczne, wynosi tylko 1.966,00 zł, co stanowi zaledwie ok. 1/8 wartości zajętego gruntu i ok. 1/9 wartości ogrodzenia. Przepis art. 231 § 1 k.c. wymaga dla uwzględnienia roszczenia, aby wartość budynku „znacznie” przenosiła wartość zajętego gruntu. Pojęcie „znacznie” jest pojęciem niedookreślonym, bezsprzecznie jednak różnica wielkości w granicach 1/8 (12,5 %) w powszechnym odczuciu nie jest znaczną różnicą. Przy wykładni pojęcia „znacznie” w kontekście art. 231 k.c. należy mieć na uwadze, że przepis ten stanowi wyłom w zasadzie nienaruszalności prawa własności, które to prawo jest wyszczególnione i chronione w art. 64 Konstytucji. Dlatego należy odpowiednio wyważyć racje tego, kto żąda przeniesienia własności na swoją rzecz oraz tego, kto ma zostać pozbawiony własności. W konsekwencji przyjąć trzeba, iż dysproporcje w wartościach budynku i gruntu powinny być wyraźne, nie budzące wątpliwości, czyli większe niż kilkanaście procent. Rozsądną granicą wydaje się co najmniej dwukrotność wartości. Poniżej tego poziomu brak podstaw do uwzględnienia żądania o przeniesienie własności gruntu w oparciu o art. 231 § 1 k.c.

Warto raz jeszcze podkreślić, że powód nie wykazał, iż mur oporowy jest usytuowany w granicach działki nr (...) będącej własnością pozwanego. W konsekwencji brak było podstaw do uwzględnienia wartości tej budowli przy wycenie betonowego ogrodzenia, nawet gdyby powód złożył wniosek o dokonanie przez biegłego sądowego wyceny również muru oporowego, a Sąd wniosek ten by dopuścił. Wartości utwardzenia zajętego terenu także nie można było uwzględnić, jako że, jak już wspomniano brak było stosownego wniosku powoda w tym zakresie.

Trzeba też zauważyć, iż nawet w sytuacji spełnienia przez powoda wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 231 § 1 k.c. przeszkodą do uwzględnienia powództwa byłby brak odpowiedniej mapy geodezyjnej do celów sądowych, w której to mapie opisana byłaby część działki nr (...) podlegająca przeniesieniu na rzecz powoda. Wprawdzie biegły A. M. sporządził szkice (k. 151, 153, 155) dla celów pomiaru powierzchni zajętego gruntu, zgodnie z wnioskiem dowodowym strony powodowej, jednakże mapy te mogłyby okazać się niewystarczające dla prawidłowego określenia w sentencji orzeczenia gruntu, którego dotyczy żądanie przeniesienia prawa własności.

Brak jest jakichkolwiek podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 5 k.c., na który powoływała się strona powodowa. Przepis ten dotyczy nadużycia prawa podmiotowego i może co najwyżej stanowić środek obrony, jako zarzut, natomiast nie może być ten przepis źródłem roszczenia. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 lutego 2014 r., I ACa 1070/13, LEX nr 1438079)

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda jako przegrywającego na rzecz pozwanego kwotę 2.400,00 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika.

Do niepokrytych przez żadną ze stron w toku procesu kosztów należy zaliczyć łączną kwotę 1881,83 zł odpowiadającą wydatkowanej tymczasowo ze Skarbu Państwa części wynagrodzenia biegłych. Niepokryte koszty należało ściągnąć od powoda jako przegrywającej na rzecz Skarbu Państwa na podst. art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) w zw. z art. 113 tej ustawy i art. 98 k.p.c.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Z:

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda