

*Sygn. akt IV Ca 514/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 września 2014 roku*

*Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSO Maria Maziarek-Kaźmierska*

*Sędziowie: SO Alicja Dąbrowska (spr.)*

*SO Grzegorz Wójtowicz*

*Protokolant: st. sekr. sąd. Aldona Gurtat*

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa L. S.

przeciwko J. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 18 kwietnia 2013 roku

sygn. akt VII C 194/10

1. oddała apelację;

2. zasądza od J. K. na rzecz L. S. 1.200 /tysiąc dwieście/ złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IV Ca 514/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Radomiu wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2013 roku zobowiązał J. K. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia udziału do 1/2 części własności nieruchomości o powierzchni (...)położonej w R., oznaczonej nr ewidencyjnym (...) na rzecz L. S., za zapłatą na rzecz J. K. kwoty 34.300 zł, płatnej w terminie 10 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni (...)położonej w R. przy ulicy (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). J. i J. małżonkowie S. w dniu 22 listopada 1978 roku nabyli udział do 1/3 części. W tym samym dniu, w wyniku zniesienia współwłasności małżonkowie S. nabyli własność całej nieruchomości. J. i J. małżonkowie S. kupili projekt budynku mieszkalnego piętrowego dwurodzinnego z zamiarem przeznaczenia go dla synów: M. S. i T. S.. Córka J. S. (1), obecnie K., miała zamieszkać z rodzicami. Małżonkowie S. rozpoczęli inwestycję na przedmiotowej działce. Do 1981 roku zostały wykonane fundamenty oraz podpiwniczenie budynku mieszkalnego.

J. i J. S. (2) nabyli także na potrzeby tej inwestycji tregle i ogrodzili nieruchomości. J. S. (2) zmarł 7 sierpnia 1981 roku a spadek po nim nabyli : żona J. S. (3) oraz dzieci J. S. (1), T. S. i M. S. po 1/4 części. W związku z tym współwłaścicielami tej nieruchomości zostali : J. S. (3) w 5/8 częściach oraz dzieci po 1/8 części. T. S. w dniu 18 sierpnia 1990 roku zawarł związek małżeński z L. G. obecnie S.. Małżonkowie zamieszkali u rodziców L. S.. Ponieważ oboje pracowali i nie partycypowali w kosztach utrzymania, poczynili oszczędności. W dniu 21 maja 1992 roku J. S. (3) i J. S. (1) darowały swoje udziały po połowie M. S. i T. S.. M. S. oświadczył, że nie jest zainteresowany kontynuowaniem inwestycji i w dniu 15 listopada 1992 roku zbył swój udział, wynoszący 1/2 część, matce J. S. (3). T. i L. S., po zmianie projektu budynku na parterowy jednorodzinny – rozpoczęli inwestycję w celu budowy domu mieszkalnego dla założonej przez nich rodziny. J. S. (3) darowała im zakupione uprzednio materiały budowlane oraz piecyk gazowy łazienkowy, drzwi wewnętrzne z futryną, grzejniki oraz tregle. Przy budowie budynku zostały wykorzystane wybudowane fundamenty z kamienia. Do budowy została wykorzystana jedynie część pustaków, gdyż na skutek upływu czasu i warunków atmosferycznych uległy one zniszczeniu. T. i L. S. na sfinansowanie budowy domu przeznaczili zgromadzone przez siebie oszczędności. W roku 1993 T. S. podjął środki pieniężne z książeczki mieszkaniowej. Budowę nadzorował szwagier L. S. Z. P., który zasugerował aby zamiast tregli użyć do budowy drut zbrojeniowy. T. S. sprzedał tregle i kupił drut zbrojeniowy. Do budowy budynku T. i L. S. kupili m.in. eternit, cegłę białą i pustaki. Od rodziców L. S. otrzymali w darowiźnie drewno, które zostało przeznaczone na wykonanie więźby dachowej oraz podłóg. W budowie pomagali im członkowie oby rodzin : Z. P., J. G., M. G., M. S. i A. K.. W roku 1995 małżonkowie S. zamieszkali w wybudowanym domu.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2006 roku Sąd Okręgowy w Radomiu orzekł separację małżeństwa T. S. i L. S.. W dniu 6 października 2009 roku T. S. darował swój udział 1/2 część w przedmiotowej nieruchomości matce J. S. (3), która na jego rzecz ustanowiła służebność mieszkania. W dniu 23 grudnia 2009 roku J. S. (3) darowała całą zabudowaną nieruchomość córce J. K..

L. S. wraz z dziećmi mieszka w wybudowanym przez nią i męża domu. Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa Sąd ustalił wartość budynku na kwotę 133.073,29 z – przyjmując wartość po amortyzacji. Natomiast wartość nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...)o powierzchni (...) na kwotę 68.600 zł, na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Za stwierdzeniem w tejże opinii biegłego przyjął, że wartość fundamentów i przyziemia, które wykonali J. i J. S. (2) to w przybliżeniu 24% wartości inwestycji - przyjmując jej stan prawidłowy.

Sąd Rejonowy oceniając roszczenie powódki, w aspekcie art. 231 k.c. wskazał, iż o zasadności roszczenia z art. 231 § 1 k.c. decydują przesłanki : wzniesienie budynku lub innego urządzenia, o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki, przez samoistnego posiadacza, będącego w dobrej wierze. Sąd odnosząc powyższe przesłanki do stanu faktycznego sprawy stwierdził, że zostały spełnione przesłanki z art. 231 § 1 k.c. ponieważ na zlecenie m.in. powódki został postawiony budynek mieszkalny. Odwołując się do opinii biegłego stwierdził, że między wartością tego budynku, a wartością zajętej pod budowę na ten cel działki istnieje znaczna dysproporcja. Sąd Rejonowy podniósł, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, że L. i T. S. praktycznie wybudowali przedmiotowy budynek, albowiem inwestycja wykonana przez J. i J. małżonków S. obejmowała jedynie fundamenty budynku i podpiwniczenie. Ta część inwestycji stanowiła około 24% jej wartości. Zdaniem Sądu materiały budowlane zakupione przez teściów powódki zostały darowane przez J. S. (3) a celem tej darowizny było wybudowanie mieszkania dla rodziny T. S.. Sąd uznał, że intencja darczyńcy wskazywała, że jej zamiarem było obdarowanie obojga małżonków. Sąd, wbrew twierdzeniom J. S. uznał, że przedmiot darowizny nie stanowił majątku osobistego T. S..

Nadto Sąd przytoczył treść art. 339 k.c. i stwierdził że domniemanie tam sformułowane oznacza, że dla ustalenia posiadania wystarczy dowód faktycznego władania. Nie trzeba dowodzić zaś elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel. Domniemania z art. 339 można obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Ciężar dowodu przeciwnego obarcza stronę, która z obalenia domniemania wywodzi skutki prawne. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów dla wykazania, że powódka nie władała częścią przedmiotowej nieruchomości we własnym imieniu. Sam fakt świadomości po stronie powódki, co do osoby

właściciela, przy dokonaniu tak znacznych nakładów finansowych przez powódkę – nie stanowi wystarczającego dowodu obalenia domniemania samoistności posiadania.

Z nieruchomości pozwanej została wydzielona część zajęta pod budowę oraz część potrzebna do korzystania z budynku – działka nr (...) o powierzchni (...). Wartość wydzielonej nieruchomości była znacznie niższa od wartości budynku. Za kluczową Sąd Rejonowy uznał przesłankę dobrej wiary po stronie powódki. Powódka była obecna przy zawarciu umowy darowizny pomiędzy jej mężem a jego matką. Miała zatem świadomość tego, że nie była stroną umowy i tym samym nie stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. W zakresie dobrej wiary powódki Sąd Rejonowy przywołał wiele orzeczeń Sądu Najwyższego i zawartych tamże stanowisk, w których ten Sąd dopuścił możliwość rozstrzygnięcia o roszczeniach z art. 231 k.c. w przypadku wzniesienia kosztem majątku wspólnego budynku na nieruchomości stanowiącej majątek osobisty jednego z małżonków, uzasadniając to potrzebą ochrony interesów majątkowych członków rodziny w sytuacji gdy przestała ona normalnie funkcjonować. Zdaniem Sądu okoliczności tej sprawy: partycypowanie w kosztach inwestycji, nakłonienie przez powódkę do nieodpłatnego udziału w pracach budowlanych jej ojca, szwagra i brata a także osobiste zaangażowanie, wskazują na istotne znaczenie dla powódki tej inwestycji jako centrum życiowego jej i dzieci. W budynku tym mieszka wraz z dziećmi od 1995 roku. W ocenie Sądu Rejonowego w zaistniałym stanie faktycznym zasady współżycia społecznego (zaufanie do współmałżonka, zasada dobra rodziny) przemawiają za potraktowaniem powódki tak jak posiadacza w dobrej wierze. Z uwagi na ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej powódki i jej męża oraz treści art. 43 § 1 k.r.o. (domniemanie równych udziałów w majątku) – powódce przysługiwało roszczenie w zakresie udziału w prawie własności tej nieruchomości. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż w sprawie zostały spełnione przesłanki z art. 231 § 1 k.c. w związku z art. 43 § 1 k.r.o.

O kosztach tego procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana J. K., zaskarżając go w całości zarzuciła naruszenie :

I. Zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. poprzez :

- potraktowanie powódki tak jak posiadacza w dobrej wierze, podczas gdy nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uprawniające do przypisania powódce dobrej wiary;

- błędne ustalenie, że wartość nakładów znacznie przenosi wartość zajętej na ten cel działki;

- błędne uznanie, że zeznania T. S. zasługują tylko częściowo na wiarę, gdyż jest zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść pozwanej, przy czym brak jest takiego wniosku Sądu przy ocenie zeznań świadków, bliskiej rodziny powódki, bez logicznego uzasadnienia takiego stanowiska.

- błędne ustalenia, że powódka wzniosła budynek, podczas gdy poniosła na nieruchomość jedynie nakłady, o wartości nieznacznie przewyższające wartość zajętej na ten cel działki;

II. Art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na nie ustaleniu środków finansowych zgromadzonych przez T. S. na książeczce mieszkaniowej, które to środki stanowiły majątek osobisty T. S. przy jednoczesnym przyjęciu, że brat pozwanej takie środki posiadał.

III. Art. 328§2 k.p.c. poprzez błędne sporządzenie uzasadnienia

wyrażające się w braku ustaleń co do ustalonej przez biegłego wartości gruntu i wartości nakładów oraz różnicy pomiędzy powyższymi wartościami mając na uwadze treść art. 231 k.c.

IV. Wskazując na powyższe wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje;

ewentualnie

- o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że nie zgadza się z uzasadnieniem Sądu Rejonowego, z uwagi na niespełnienie przez powódkę przesłanek z art. 231 § 1 k.c. Skarżąca kwestionuje ustalenie Sądu, jakoby powódkę należało traktować jako posiadacza w dobrej wierze. Sąd wprawdzie ustalił, że powódka winna być jedynie potraktowana, jako posiadacz w dobrej wierze, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego jednakże, zdaniem skarżącej, powołane orzeczenia nie mogą mieć zastosowania w sprawie niniejszej, gdyż dotyczą przypadków podziału majątku wspólnego pomiędzy byłymi małżonkami i roszczenia jednego z nich o zwrot nakładów. Powołane orzeczenia nie dotyczą roszczenia współmałżonka przeciwko osobie trzeciej. Wprawdzie Sąd Najwyższy wydał orzeczenia prezentujące stanowisko, że na równi z posiadaczem w dobrej wierze traktować należy posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współżycia społecznego, jednak na gruncie sprawy niniejszej takie szczególne okoliczności nie zachodzą. Powódka zawsze miała świadomość, że nieruchomości jest własnością innych osób. Ponadto nigdy nie rościła pretensji, aby przepisać również na jej rzecz część działki. Ewentualne roszczenie, które jej przysługuje jest to roszczenie o zwrot połowy nakładów tj. ich wartości dzięki czemu będzie miała możliwość zapewnienia sobie innych warunków mieszkaniowych. Następnie skarżąca zakwestionowała następną przesłankę, to jest dokonując wyliczeń własnych podniosła, iż w jej ocenie wartość budynku to kwota 101.136 zł a wartość działki to kwota 78.639, zatem różnica pomiędzy wartością nakładów a zajętej na ten cel działki jest nieznacząca. Zdaniem skarżącej wartość nakładów powódki winna być pomniejszona o oszczędności T. S. stanowiące jego majątek odrębny a zgromadzone na książeczce mieszkaniowej oraz o kwotę rekompensaty przyznanej w wysokości 4285 zł. Skarżąca podniosła również, że skoro istniały fundamenty budynku i podpiwniczenie, to powódka przystąpiła do rozbudowy. Natomiast art. 231 § 1 nie przyznaje roszczenia w razie rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy istniejącego obiektu. Z ostrożności skarżąca zarzuciła również, że biegły niewłaściwie wyodrębnił pas gruntu niezbędny do korzystania z nieruchomości przez powódkę. Na posesji znajduje się brama wjazdowa prowadząca do garażu w nowo wybudowanym przez pozwaną budynku, a wytyczona granica uniemożliwi otwieranie bramy i wjazd do garażu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja na uwzględnienie nie zasługuje.

Przede wszystkim mieć należy na względzie, że w sprawie tej jeden z małżonków, po ustaniu wspólności majątkowej, przed podziałem tego majątku, wystąpił z roszczeniem przeciwko osobie trzeciej, wskazując na przesłanki zawarte w art. 231 § 1 k.c. Zatem do istoty tego postępowania należała ocena przesłanek wynikających z powołanego przepisu, natomiast o roszczeniach małżonków z tytułu nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny lub odwrotnie, może rozstrzygać Sąd w sprawie o podział tego majątku, w trybie i na zasadach określonych w art. 45 §1 lub wcześniej ale na zasadach określonych w §2.

Przewidziane w art. 231 § 1 k.c. roszczenie o przeniesienie własności gruntu zajętego pod budowę przysługuje budującemu wówczas, gdy jest on samoistnym posiadaczem gruntu w dobrej wierze tj. gdy gruntem tym włada jak właściciel, w sytuacji usprawiedliwiającej przyjęcie w tym zakresie dobrej wiary (art. 336 k.c.). Podnosząc zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. skarżąca kwestionuje byt wszystkich przesłanek kształtujących roszczenie, a przede wszystkim przyjęcie przez Sąd Rejonowy dobrej wiary. W ocenie skarżącej o dobrej wierze nie może być mowy, ponieważ powódka zawsze miała świadomość, że nieruchomości jest własnością innych osób, nie były czynione ustalenia, czy uzgodnienia w sprawie przepisania na nią części działki i nigdy nie rościła sobie aby przepisać na nią część działki.

Kwestia oceny dobrej wiary była przedmiotem wielu orzeczeń Sądu Najwyższego. Jednakże, zdaniem Sądu II instancji, ogólny wniosek wyprowadzony z ich treści przez skarżącą nie jest uzasadniony. Powszechnie przyjmowana jest tzw. liberalna interpretacja dobrej wiary. Znaczy to tyle, że w stanach faktycznych, w których zostało wykazane,

że budynek został wzniesiony przez posiadacza samoistnego w złej wierze tj. takiego który wiedział lub powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem, możliwe jest traktowanie go jako posiadacza w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. Nie ulega wątpliwości, że taka szczególna sytuacja ma miejsce w sprawie niniejsze, albowiem w chwili podjęcia decyzji o budowie budynku mąż powódki był jej współwłaścicielem w 1/8 części, następnie w 1/2 części. Już od podjęcia decyzji przez J. i J. małżonków S. o budowie budynku mieszkalnego było wiadomym, że będzie przeznaczony na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych synów T. i M.. M. S. podjął decyzję, że nie będzie kontynuował budowy, zamieszkał w zakupionym mieszkaniu. Tak więc w dacie zawierania małżeństwa T. i L. S. również było rzeczą oczywistą, że zamieszkają na przedmiotowej nieruchomości, po wybudowaniu domu. Również w tym czasie J. S. (3) wydzieliła z przedmiotowej nieruchomości część, na której mieli zamieszkać T. i L. S. i tę część odgrodziła płotem. Tak więc już przed rokiem 1992 został dokonany fizyczny podział działki na dwie, a który wyznaczało ogrodzenie posadowione przez J. S. (3). Zauważyć należy, że ogrodzenie to zostało usunięte, dopiero w trakcie trwania postępowania w tej sprawie, przez pozwaną. Zgodzić należy się z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, że wybudowanie budynku jest tym zdarzeniem, które stwarza dla posiadacza możliwość realizacji tego roszczenia. W stanach faktycznych sprawy, w których zapadły orzeczenia, również powołane przez Sąd Rejonowy, w większości przypadków poczynione nakłady, angażujące w znacznej wysokości środki finansowe były przeznaczane, jak w stanie faktycznym sprawy, na budowę domu. Przeznaczeniem budynku jest przede wszystkim zaspokojenie podstawowych potrzeb jakimi są potrzeby mieszkaniowe rodziny budującej budynek mieszkalny. Taki kierunek wykładni został przedstawiony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 OSNCP 1992/4/48 i utrzymany później np. w wyroku z 9 września 1994 r. II CRN 97/94, z 20 maja 1997 II CKN 172/97 OSNCP 1997/12/196). W tych okolicznościach zarzuty apelacji, iż w świetle przytoczonych orzeczeń przez Sąd Rejonowy wykładnia dobrej wiary podważa zasadność powództwa, jest bezpodstawny. Zgodzić należy się z apelacją, że na wypadek nakładów dokonanych z majątku wspólnego na majątek odrębny jednego z małżonków, przepis art. 45 k.c. przewiduje obowiązek zwrotu nakładów przez małżonka, na którego majątek odrębny nakładów dokonano. Uszło uwagi skarżącej, że orzeczenia do uzasadnienia, których odwołuje się w apelacji, zapadły na tle innego, znacznie mniej skomplikowanego stanu faktycznego, a przede wszystkim dotyczyły stanów faktycznych, w których nieruchomość stanowiła majątek odrębny jednego z małżonków, a następnie na niej małżonkowie T. i L. S. wzniesli budynek mieszkalny nigdy w całości nie stanowiła majątku odrębnego T. S.. Od roku 1978 t.j. od daty nabycia do 7 sierpnia 1981 roku (daty śmierci J. S. (2)) stanowiła majątek dorobkowy J. i J. małżonków S. – teściów powódki. Następnie, w wyniku spadkobrania T. S. stał się jej współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/8 część. W takim też udziale był współwłaścicielem nieruchomości kiedy zawierał związek małżeński z L. G. – 18 sierpnia 1990 roku. Dopiero w roku 1992, na skutek darowizny z 21 maja 1992 roku dokonanej przez matkę J. S. (3) i siostrę J. S. (1), stał się współwłaścicielem w 1/2 części. Współwłaścicielem drugiej połowy był jego brat M. S., ale do 15 listopada 1992 roku, kiedy to swój udział darował matce J. S. (3), która znowu uzyskała tytuł własności do nieruchomości, lecz w zakresie udziału w 1/2 części. Właśnie w takim stanie prawnym zapadła decyzja o budowie domu, tylko przez L. i T. małżonków S.. Okoliczności niesporna, bo przyznana było to, że jeszcze przed śmiercią J. S. (2) a więc ponad jedenaście lat wcześniej, na podstawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego dwukondygnacyjnego J. i J. S. (3) wybudowali fundamenty i podpiwniczenie tego budynku, który miał być przeznaczony w przyszłości dla dwóch rodzin M. S. i T. S.. W dacie podjęcia decyzji o budowie przez L. i T. małżonków S. było widomym, że M. S. nie będzie wspólnie budował budynku mieszkalnego, gdyż zamieszkał w kupionym mieszkaniu. Zatem za zupełnie gołosłowne i niczym nie poparte uznać należy zarzuty apelacji odnoszące się do prawidłowego ustalenia Sądu, że to na T. i L. S. zostało wydane nowe pozwolenie na budowę, zupełnie innego budynku parterowego, o zupełnie innej powierzchni. Zaznaczyć jednie należy, że w świetle prawa budowlanego nie byłoby możliwe wybudowanie, a następnie oddanie do użytku budynku, którego nie dotyczyło pozwolenie na budowę. Małżonkowie S. zamieszkali w budynku w pięć lat po ślubie, bo w 1995 roku. W celu zamieszkania budynek wymagał wykończenia, co uczynili właśnie L. i T. S.. Tylko z doświadczenia życiowego widomym jest, że koszty wykończenia budynku zawsze przekraczają koszty jego posadowienia w stanie surowym. Spór w sprawie koncentrował się wokół kwestii pochodzenia materiałów głównie na budowę tego budynku, natomiast w kwestii jego wykończenia zostało przyznane, że J. S. (3) darowała grzejniki, futryny i drzwi, chyba dwie sztuki oraz piecyk gazowy do łazienki (zeznania k. 73). Pomimo twierdzeń J. S. (3) mąż powódki T. S. zeznał, że do grudnia 2005 roku, kiedy mieszkali u teściów odłożyli pieniądze, za które kupili materiały

na dom i do domu : trzy okna balkonowe, dwie sztuki drzwi balkonowych, była dokupiona biała cegła 2200 sztuk z Silikatów (zeznania k.87v-88). W świetle powyższych ustaleń, nie ulega wątpliwości, że budynek mieszkalny, w którym zamieszkali T. i L. S. wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego na ich rzecz, został posadowiony na gruncie pozostającym we współwłasności T. S. i jego matki J. S. (3), w trakcie trwania małżeństwa. Trudno zgodzić się z argumentacją apelacji, która zarzuca, że powódka zawsze miała świadomość czyją własnością była nieruchomości, nigdy nie rościła sobie, aby przepisać na jej rzecz część działki. Te okoliczności powodują, że ewentualnie roszczenie, które jej przysługuje to roszczenie o zwrot połowy nakładów. Z takim stanowiskiem również nie sposób się zgodzić. U. uwagi skarżącej, że po orzeczeniu separacji małżeństwa T. S. i L. S. - wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 10 marca 2006 roku T. S. darował udział 1/2 część w nieruchomości, na której mieszkał wraz z żoną i dziećmi matce J. S. (3), która ustanowiła w budynku służebność na rzecz syna T.. Następnie całą nieruchomości darowała córce J. K. – umową z dnia 23 grudnia 2009 roku.

Według art. 46 §1 i art. 48 k.c. własność nieruchomości obejmuje jej części składowe, w tym również wzniesiony na niej budynek. Skoro nieruchomości, na której znajduje się budynek stanowi własność pozwanej J. K., jako nabyta w drodze darowizny, zatem własność nieruchomości pozwanej, w świetle przytoczonych wyżej przepisów prawa rzeczowego, rozciąga się również na wzniesiony na tej nieruchomości budynek i to niezależnie od tego czyje środki majątkowe przeznaczono na jego budowę. Nadmienić należy, że nieruchomości znajdowała się we współposiadaniu małżonków S. i J. K., lecz każdy ze współposiadaczy korzystał wyłącznie z fizycznie wydzielonej części nieruchomości, albowiem powódka i jej mąż korzystali jedynie z tej części, na której został wzniesiony budynek mieszkalny. Pozostała część nieruchomości, w tym wzniesiony przez pozwaną budynek mieszkalny była w jej posiadaniu. Zakres posiadania od wielu lat był ustalony, albowiem na co zwrócono uwagę wyżej, faktycznie na gruncie, jeszcze J. S. (3) postawiła ogrodzenie rozdzielające część przeznaczoną pod zabudowę przez T. I L. S. i część użytkowaną wcześniej przez J. S. (3). Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje również osobie, która w chwili jego realizacji współposiada zabudowaną działkę z właścicielem nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 maja 1990 roku, III CZP 16/90 LEX nr 936460). Nie ulega również wątpliwości, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. kieruje się zawsze wobec aktualnego właściciela gruntu. (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r. I CKN 309/00, LEX nr 548764). Nie bez znaczenie w tej sprawie jest to, że wytoczone przez L. S. powództwo na podstawie art. 231 § 1 k.c. zostało skierowane przeciwko J. K. – osobie trzeciej. Stosownie do treści art. 31 §1 k.r.o., jeżeli oboje małżonkowie lub jedno z nich wzniesli w czasie trwania wspólności ustawowej budynek lub inne urządzenie na cudzym gruncie, to działka nabyta przez tych małżonków lub jednego z nich na podstawie art. 231 §1 k.c. wchodzi w skład majątku wspólnego, chyba, że zabudowa została dokonana przez jednego z małżonków ze środków pochodzących z jego majątku osobistego. Natomiast gdy oboje małżonkowie lub jedno z nich nie zrealizowali przysługującego im z mocy art. 231 § 1 k.c. roszczenia o wykup działki, która w wyniku jego realizacji weszłaby do ich majątku wspólnego, roszczenie to stanowi składnik tego majątku. Stosownie do treści art. 54 § 1 k.r.o., orzeczenie separacji powoduje powstanie między małżonkami rozdzielnosci majątkowej. W takim stanie, również jak w przypadku orzeczenia rozwodu powoduje to, że taki nakład z majątku wspólnego dokonany na cudzą rzecz stanowi składnik majątku dorobkowego i wlicza się go do masy objętej podziałem. Słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że z mocy art. 43 § 1 k.r.o., udziały małżonków w majątku wspólnym są równe. Zasada równych udziałów małżonków w majątku wspólnym obowiązuje bez względu na stopień, w jakim każde z małżonków przyczyniło się do powstania majątku wspólnego i niezależnie od przyczyny ustania wspólności. Ustalenie nierównych udziałów może dotyczyć tylko całego majątku i nie można żądać ustalenia nierównych udziałów w poszczególnych składnikach tego majątku (postanowienie Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2003 r., IV CKN 278/01 OSNC 2004/9/146). Wobec dalszych zarzutów apelacji, udzielić należy odpowiedzi na pytanie, czy niedokonanie dotychczas podziału majątku wspólnego przez małżonków S., co zostało ustalone przed Sądem Okręgowym, nie stanowi przeszkody do dochodzenia przez każdego z byłych małżonków przeciwko osobie trzeciej roszczenia o wykup działki zabudowanej przez nich w trakcie małżeństwa ze środków stanowiących majątek wspólny. Twierdzącej odpowiedzi udzielił Sąd Najwyższy w uchwale 7-sędziów –zasadzie prawnej z dnia 8 listopada 1989 r., III CZP 68/89 LEX nr 3546.) W uchwale tej Sąd zwrócił uwagę, że roszczenie to może realizować jedno z małżonków byłych, nawet w sytuacji gdy drugie z małżonków sprzeciwia się temu. Sąd Okręgowy podziela również uwagi zawarte w uzasadnieniu powołanego orzeczenia, że następstwem dokonania nakładów na nieruchomości osoby trzeciej w postaci zabudowy budynkiem jest powstanie pomiędzy właścicielem zabudowanego gruntu a jego

posiadaczem stosunku realno-zobowiązaniowego. Wierzytelności te są skuteczne przeciwko każdemu, kto stanie się podmiotem stosunku prawnego rzeczowego. Powództwo oparte na art. 231 § 1 k.c. zmierza do przekształcenia stosunku realno-zobowiązaniowego w stosunek w pełni rzeczowy. Natomiast realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez z jednego z małżonków, po ustaniu wspólności majątku, zabezpiecza potrzeby rodziny. Nie przesądza, któremu z małżonków (byłych małżonków) uzyskana nieruchomości z budynkiem zostanie ostatecznie przyznana, ale przy podziale majątku wspólnego.

Nie sposób zgodzić się również z zarzutami apelacji, że w stanie faktycznym sprawy powódka wraz z mężem dokonała jedynie nadbudowy, czy też rozbudowy budynku, dlatego też taki stan rzeczy nie wyczerpuje dyspozycji art. 231 § 1 k.c. Jedynie dla przypomnienia przytoczyć należy, iż w myśl powołanego przepisu, roszczenie przysługuje, w razie wzniesienia na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia. Ponieważ Kodeks cywilny pojęć tych nie określa, odpowiedzi na pytanie „co jest budynkiem”, poszukiwać należy w Prawie budowlanym (ustawa z 7 lipca 1994 r., t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami). Wedle treści art. 3 ust.2 przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. W świetle powyższego, Sąd Okręgowy podziela jako trafne, stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 30 grudnia 1976 r., III CRN 297/76, LEX nr 2085, że wzniesieniem budynku, w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., nie jest jego budowa w stadium początkowym, (np. wybudowanie fundamentów czy fragmentów ścian). Można uznać natomiast za wzniesiony, gdy budynek znajduje się w stanie surowym. Oczywiście nie będzie można mówić o wzniesieniu budynku w rozumieniu w/w przepisu, w sytuacji w której nastąpiła rozbudowa lub wykończenie, ale już istniejącego budynku w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Natomiast rozbudowa, czy też nadbudowa, która doprowadziła do powstania nowego obiektu, nie ulega wątpliwości, że wyczerpuje dyspozycję art. 231 § 1 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 5 czerwca 1985 r., III CZP 33/85, LEX nr 3134, wyroku z dnia 10 grudnia 1981 r., I CR 283/81, LEX nr 2755). Wobec przedstawionej wyżej argumentacji, również ten zarzut apelacji nie znajduje uzasadnienia.

Pozostaje do rozstrzygnięcia jeszcze kwestia eksponowana w apelacji, a mianowicie czy wartość budynku przekracza znacznie wartość zajętej działki. Odnosząc się do zarzutów apelacji zauważyć należy, że do określenia tych wartości Sąd skorzystał z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, która została wykorzystana na potrzeby tego postępowania jedynie w zakresie ustalenia wartości działki zajętej pod budowę i części niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania, oraz co do procentowego (przypuszczalnego) udziału w wartości budynku, wartości fundamentów i przyziemia wybudowanych przez J. i J. S. (3). Przede wszystkim podnieść należy, że ocena, czy wartość budynku „przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki”, należy do sądu, który dokonuje jej, uwzględniając każdorazowo okoliczności sprawy, w tym między innymi różnicę wysokości pomiędzy obu tymi wartościami (tak też wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2002 r., LEX nr 56883, III CKN 940/00). Pojęcia tego ustawodawca nie określił, zatem decyzja każdorazowo należy do sądu, przy uwzględnieniu konkretnych okoliczności sprawy. Jednakże przyznać należy raczej skarżącej, że w przypadku wzniesienia budynku, na terenie na którym znajdują się tam części budynków, czy innych budowli, przy ustalaniu wartości zajętej pod budowę działki i porównaniu jej z wartością wzniesionego budynku, należy brać pod uwagę także wartość tych budowli. Przy matematycznym porównaniu tych wartości okoliczności tych nie uwzględnił Sąd. Również przedstawione w apelacji wyliczenie nie jest prawidłowe. Przy ustaleniu wartości nieruchomości, w tym działki, której dotyczy żądanie Sąd skorzystał z opinii rzeczoznawcy majątkowego, z której uwzględnił wartość działki. Natomiast przy ustaleniu wartości budynku skorzystał z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który ustalając te wartości podał różne kwoty (netto, brutto, po amortyzacji). Sąd Przyjął wartość budynku, po jego amortyzacji. Zdaniem Sądu drugiej instancji, przy ustaleniu wartości budynku jak też zajętej działki należy kierować się tymi samymi kryteriami, wartości rynkowej, a więc takiej jaka możliwa byłaby do uzyskania gdy nieruchomości zostałaby przeznaczona do sprzedaży. Nie zostało to uzasadnione przez Sąd, dlaczego do wyliczeń przyjął wartość budynku po amortyzacji. Powszechnie znane jest, iż taką wartość wylicza się dla celów księgowości. Natomiast kwota ta nie przekłada się na wartość wolnorynkową nieruchomości. Zatem wartość budynku, którą należało przyjąć do wyliczeń, wedle opinii biegłego z zakresu budownictwa, to kwota brutto – 178.621 zł (opinia k. 236). Skoro wartość wraz z ogrodzeniem brutto to kwota 217.578, to wartość ogrodzenia wynosi  $(217.578 - 178.621) = 38.957$  zł. Przyjmując 2/3 części jaka jest przynależna do działki, której dotyczy żądanie, wartość ogrodzenia wynosi 2/3

z 38.957=25971 zł. Skoro w sporządzonej opinii biegły z zakresu budownictwa określił kwoty (brutto) jakie były konieczne do wybudowania fundamentów i przyziemia, właśnie te wyliczenia należało przyjąć jako miarodajne a nie hipotetyczne, niczym nie poparte, określenie tej wartości na 24% w opinii rzeczoznawcy majątkowego. Biegły M. W. określił wartość wykonania wykopów i izolacji oraz ław na kwotę 10.039 (k.241), a ścian przyziemia i piwnic na kwotę 18.848 zł (k.242) Zatem ogółem wartość tych nakładów to kwota (10.039+18.848)=28.887 zł. Po odjęciu tej kwoty od całej wartości budynku, otrzymamy wartość nakładu dokonanego przez L. i T. małżonków S. ( 178.621- (...))=149.734. Uwzględniając sugestię skarżącej i doliczając do wartości udziału wynoszącego 1/2 część działki również taki sam udział w wartości ogrodzenia (1/2 z (...))= (...),50 oraz wartości fundamentów i przyziemia, daje to kwotę 34.300+12.985= (...)=76.172. Zatem stosunek wartości budynku do wartości działki (wraz z nakładami J. S. (3)) - przedstawia się następująco 149.734:76.172= 1,96. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie ulega wątpliwości, że wartość budynku znacznie przekracza wartość zajętej działki, w rozumieniu art. 231§1 k.c.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, wykupowi na podstawie art. 231§1 k.c. podlega część działki zajęta pod budynkiem oraz część niezbędna do prawidłowego korzystania z budynku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 25 czerwca 1985 r., III CZP 33/85, LEX nr 3134). W sprawie tej zostały sporządzone mapy przedstawiające dwie wersje podziału działki (...). Zauważyć należy, że żadna z nich nie uwzględnia faktycznego podziału na gruncie, istniejącego od wielu lat, który w szerszym zakresie wyznaczał posiadanie strony powodowej. Ostatecznie przez Sąd została przyjęta wersja I, według której granica rozdzielająca działki (...) przebiega w odległości 2 m od ściany budynku zajmowanego przez powódkę oraz w odległości 2,25 m od budynku wybudowanego przez pozwaną (k.132 szkic). Co do możliwości podziału działki nr (...) w wersji wskazanej przez pozwaną (wariant II – linia zielona) wypowiedział się geodeta B. G.. Na rozprawie 29 czerwca 2011 r. stwierdził, że granica zaznaczona kolorem zielonym prowadziłaby do podziału działki na dwie równe części, ale wówczas granica przebiegałaby w odległości 46 cm od budynku powódki. Uniemożliwiłoby to powódce korzystanie z piwnicy. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłby usytuowanie granicy według linii oznaczonej kolorem czerwonym, gdyż dzieli ona odległości pomiędzy budynkami praktycznie na pół. Sąd Rejonowy podzielił wnioski opinii, również podziela je Sąd Okręgowy. Dlatego też zarzuty apelacji pojawiające się dopiero na etapie jej wniesienia, że pozwana nie będzie miała wjazdu do garażu, niczym nie uzasadnione, nie mogą odnieść skutku prawnego.

Uznając za bezzasadny zarzut niewłaściwego zastosowania art. 231§1 k.p.c. apelację należało oddalić, w myśl przepisu art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 1200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz. U. z 2013 r., poz.461 tekst jednolity - orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c.