

*Sygn. akt IV Ca 632/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 stycznia 2014 roku*

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

*Przewodniczący: SSO Anna Glin (spr.)*

*Sędziowie: SO Joanna Kaczmarek-Kęsik*

*SO Ewa Mierzejewska*

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

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1) i B. K. (1)

przeciwko K. L.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomiu

z dnia 29 maja 2013 roku

sygn. akt I C 44/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. K. (1) i B. K. (1) na rzecz K. L. kwotę 1.200 /tysiąc dwieście/ złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt IV Ca 632/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Radomiu oddalił powództwo J. K. (1) i B. K. (1) o zobowiązanie K. L. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w M., wchodzącej w skład większej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za wynagrodzeniem w wysokości 16 205 złotych; nakazał ściągnąć od J. K. (1) i B. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Radomiu kwotę 748,81 złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Radomiu; zasądził od J. K. (1) i B. K. (1) na rzecz K. L. kwotę 2 417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Dla nieruchomości, składającej się z działek oznaczonych nr (...) o powierzchni 4,67 ha, położonej w M., gmina S., Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). W dziale II księgi

jako właściciel figuruje K. L., na podstawie umowy darowizny z dnia 5 września 1994 roku. Uprzednio właścicielem nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, na podstawie aktu własności ziemi nr (...) - 23/3/73 z dnia 27 lipca 1973 roku, był J. K. (2). Na przedmiotowej nieruchomości znajdował się drewniany budynek mieszkalny, w którym zamieszkiwał J. K. (2) wraz z żoną A. oraz dziećmi D. i B.. W dniu 14 października 1978 roku B. K. (1) zawarł związek małżeński z J. K. (1). Po ślubie przez 5 lat zamieszkali u rodziców J. K. (1). W latach 1982 - 1983 na działce oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,82 ha wybudowany został murowany budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budowę finansował J. K. (2), który w nowym budynku miał zamieszkać wraz z żoną. Kupował pustaki, cegły, cement, a drewno na budowę miał ze swojego lasu. Wykonał stolarkę okienną, drzwi, podłogi, zaś prace murarskie wykonywał zatrudniony przez niego murarz. Przy budowie pomagał mu syn J. i A. małżonków K. - B. K. (1). Pod koniec 1983 roku w budynku zamieszkali B. i J. małżonkowie K. wraz z dziećmi, gdzie mieszkają do chwili obecnej. J. K. (2) nie sprzeciwiał się zamieszkaniu syna z rodziną. Działka nr (...) została ogrodzona przez J. i B. małżonków K., którzy uzbili ją ponadto w sieć energetyczną, wodną i kanalizacyjną. Od stycznia 1984 roku w rejestrach pomiarowych Urzędu Miasta i Gminy S. wprowadzona była pozycja na nazwisko J. K. (1) i B. K. (1). Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej znajdującej się na działce nr (...) wynosi 48 600 złotych, natomiast wartość rynkowa gruntu wynosi 18 700 złotych.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uwzględnił przedstawione dokumenty, które w jego ocenie nie nasuwały wątpliwości i nie były kwestionowane przez strony. Uwzględnił także opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. C., która została rzetelnie sporządzona przez biegłego w zakresie jego specjalności i zawiera jednoznaczne wnioski. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków J. K. (2) i D. L. na okoliczność, że wzniesienie budynku mieszkalnego na działce nr (...) finansowane było przez J. K. (2) oraz co do faktu, że powodowie zamieszkali w wybudowanym domu za zgodą J. K. (2). Zeznania świadków T. L. oraz H. K. i J. K. (3) nie dawały zaś w jego ocenie podstaw do ustalenia istotnych okoliczności sprawy. Zarówno świadek J. K. (3) jak i świadek D. L. nie miały wiedzy kto prowadził budowę domu i kto budowę tę inwestował. J. K. (3), stwierdziła, że „nie wie co kto robił na budowie”, zaznaczając, że „dom budował murarz” lecz nie wie kto płacił murarzowi. W tym fragmencie zeznania J. K. (3), gdzie stwierdziła, iż prace prowadził murarz, w ocenie Sądu Rejonowego są zgodne z zeznaniami J. K. (2) oraz D. L. w tej części, w której świadkowie ci stwierdzili, że J. K. (2) zatrudniał murarza do wykonania części prac. Zeznania H. K. zaś nie dawały podstaw dla dokonania ustaleń w sprawie z tego względu, iż świadek ten urodził się już po wzniesieniu budynku wobec czego nie mógł mieć on bezpośredniej wiedzy na temat okoliczności budowy, a swe zeznania opierał wyłącznie na przekazie powodów. Jednocześnie jako syn powodów zainteresowany był w przedstawieniu okoliczności w sposób korzystny dla powodów. Nadto zeznania te pozostawały w sprzeczności z treścią zeznań J. K. (2) oraz D. L., którzy to świadkowie mają bezpośrednią wiedzę na temat okoliczności budowy z własnych obserwacji, a nie przekazu innych osób. Z tego względu zeznania H. K. nie zasługiwały na wiarę.

Z treści art. 231 § 1 kc wynika, że dla powstania po stronie osoby, która wniosła na powierzchni gruntu budynek, konieczne jest spełnienie trzech przesłanek, a mianowicie, po pierwsze, wzniesienia budynku, pod drugie wnoszący budynek musi być samoistnym posiadaczem gruntu, w dobrej wierze, a po trzecie wzniesiony przez takiego posiadacza budynek, musi być o wartości znacznie przekraczającej wartość gruntu zajętego na cele budowy. Tylko w wypadku, gdy spełnione są łącznie wszystkie wymienione przesłanki posiadacz może realizować roszczenie o wykup. To obowiązkiem strony powodowej, domagającej się przeniesienia na swoją rzecz prawa własności nieruchomości, w oparciu o treść art. 232 kpc i art. 6 kc, było wykazanie spełnienia wynikających z art. 231 kc, przesłanek warunkujących dochodzone roszczenie.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie spełnili zarówno przesłanki samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 kc, jak też przesłanki wzniesienia budynku. Ustalono w sprawie okoliczności nie tylko nie wskazują, aby korzystanie przez powodów z nieruchomości miało charakter posiadania samoistnego, bowiem powodowie nieruchomość w posiadanie objęli dopiero po wzniesieniu budynku zamieszkując na nieruchomości, a do tej chwili nieruchomość była w posiadaniu jej właściciela - J. K. (2), który rozpoczął wznoszenie budynku. Nie została również przez powodów spełniona przesłanka wzniesienia budynku. Pod pojęciem wzniesienia budynku w rozumieniu art. 231 kc, należy rozumieć jego wybudowanie co najmniej w „stanie surowym”. Spełnieniem tego wymogu jest zarówno wybudowanie

budynku poprzez osobistą pracę jak i zlecenie na własny koszt wykonania prac budowlanych przez osobę trzecią. Nie jest zaś spełnieniem tego wymogu, świadczenie pomocy przy wykonywaniu prac związanych ze wznoszeniem budynku. W przedmiotowej sprawie jakkolwiek powód pomagał J. K. (2) przy wznoszeniu budynku, to jednak inwestycja budowlana prowadzona była z inicjatywy J. K. (2), a przede wszystkim na koszt J. K. (2). Prace przy wznoszeniu budynku wykonywał częściowo J. K. (2), a częściowo zatrudniona przez niego osoba. Dlatego też sam fakt świadczenia pomocy przez powoda przy wznoszeniu budynku, nie stanowi spełnienia przesłanki wynikającej z art. 231 kc. Nie jest też spełnieniem tych przesłanek wykonanie instalacji kanalizacyjnej i elektrycznej oraz ogrodzenie budynku, bowiem nie stanowią one wzniesienia budynku. Także same twierdzenia strony powodowej świadczą o tym, że po stronie powodów nie zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 231 kc. Zgodnie bowiem z twierdzeniami powodów, mieli oni nabyć własność nieruchomości na podstawie umowy bez zachowania formy aktu notarialnego (umową ustną). Objęcie nieruchomości na podstawie tak zawartej umowy, nie skutkuje posiadaniem nieruchomości w dobrej wierze, co wyklucza powstanie roszczenia przewidzianego w art. 231 kc. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

Z uwagi na brak przesłanek określonych w art. 231 kc powództwo zostało oddalone. Orzeczenie o kosztach procesu oparto na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyli J. K. (1) i B. K. (1), zarzucając:

1. naruszenie art. 299 kpc poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron mimo, iż Sąd orzekający na posiedzeniu w dniu 8 grudnia 2011 roku wydał postanowienie w tym przedmiocie, a istotne okoliczności sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione podczas postępowania dowodowego, co skutkowało m. in. błędnym przyjęciem, jakoby powodowie nie byli samoistnymi posiadaczami gruntu w dobrej wierze w chwili budowy, jak też nie finansowali kosztów budowy,
2. mający wpływ na treść rozstrzygnięcia błąd w ustaleniach faktycznych polegający na tym, że:
  - budowę budynku mieszkalnego finansował dziadek pozwanego - J. K. (2), podczas, gdy faktycznie w chwili wznoszenia budynku samoistnymi posiadaczami gruntu pod budowę byli B. i J. małżonkowie K. i to oni, a nie dziadek pozwanego ponosili główne koszty budowy,
  - inicjatorem i zarazem głównym wykonawcą przy budowie budynku mieszkalnego był dziadek pozwanego J. K. (2) podczas, gdy, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, to powodowie rozpoczęli budowę budynku celem zamieszkania w nim.

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzut naruszenia przepisu prawa procesowego - art.299 kpc nie może zostać skutecznie postawiony. Strona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w trybie art. 162 kpc nie zwróciła uwagi Sądowi na to, że nie przeprowadził dopuszczonego dowodu z przesłuchania stron. Nie zgłoszenie tego zastrzeżenia spowodowało utratę prawa do powoływania się na to uchybienie. Nie zachodzi natomiast przypadek takiego naruszenia które należy wziąć pod uwagę z urzędu .

Kolejny zarzut naruszenia prawa procesowego odnosi się do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych przez przyjęcie, że B. i J. małżonkowie K. nie wzniesli budynku na nieruchomości, której w chwili budowy byli samoistnymi posiadaczami, a czynił

to J. K. (2)- dziadek pozwanego i ojciec powoda. Według apelujących Sąd Rejonowy nie miał podstaw do tego, aby ustaleń w powyższym zakresie dokonywać w oparciu o zeznania J. K. (2) i D. L. przede wszystkim, z uwagi na całokształt stosunków panujących pomiędzy składającym zeznania a pozwanym. J. K. (2) przekazał pozwanemu działkę. D. L. jest matką pozwanego i siostrą powoda. Świadców ci byli zainteresowani przedstawianiem faktów korzystnych dla K. L. Świadek J. K. (2) zeznał, iż nie przenosił ani nie wyzbywał się posiadania nieruchomości na rzecz syna B., a budynek mieszkalny budował dla swoich potrzeb. Potwierdziła to D. L. Stwierdzić należy, że dokonanie oceny dowodów należy do domeny Sądu pierwszej instancji i to apelujący na tym etapie postępowania winni wykazać, że ocena ta jest dowolna. Takiej dowolności Sąd drugiej instancji się nie dopatrzył przede wszystkim dlatego, że oceny zeznania świadka nie można ograniczać tylko do niektórych przesłanek ( np: rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną ) lecz należy ją przede wszystkim oprzeć na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami istotnymi dla sprawy, co Sąd pierwszej instancji uczynił.

Stronę powodową zgodnie z art.6 kc. obciążał ciężar wykazania wszystkich przesłanek o których mowa w art.231 § 1 kc. a więc samoistnego posiadania w dobrej wierze gruntu w momencie wznoszenia budynku na tym gruncie oraz postawienie budowli, której wartość znacznie przewyższa wartość gruntu. W kwestii posiadania powodowie w pozwie twierdzili, że otrzymali całą działkę nr. (...) od ojca w drodze nieformalnej darowizny. Informacyjnie wyjaśniając powód mówi o części nieruchomości, bowiem miał nastąpić jej podział między niego i siostrę ( k. 21 v). Wynika z tego, że już w zakresie oznaczenia gruntu który miał posiadać nie występuje zgodność. Znamienne jest również to, że powód nie wskazywał na żadne okoliczności, które miałyby uzasadniać dokonanie na jego rzecz darowizny gruntu. Na odmienne okoliczności związane z przekazaniem gruntu wskazywała powódka ( k. 20 i 21). Według niej to teściowa miała się wypowiedzieć w taki sposób, że ona odebrała to jako przekazanie w posiadanie całej działki. Żaden ze świadków wskazanych przez stronę powodową nie rozmawiał ani z powodami ani z J. K. (2) na temat przekazania działki i nie posiadał żadnej wiedzy w tym przedmiocie. Nie miała takiej wiedzy wbrew ocenie apelujących ani T. L. ani J. K. (3) czy H. K.. Na domysłach świadka T. L. nie można budować jednoznacznego stanu faktycznego. Zatem powodowie nie przedstawili żadnego wiarygodnego i nie budzącego wątpliwości dowodu, z którego wynikałoby, iż otrzymali od rodziców grunt pod budowę domu lub objęli go w posiadanie w celu realizowania budowy. W kontekście tych dowodów nie było podstawy do

uznania za niewiarygodnych zeznań J. K. (2) co do tego, że nie wyzbył się posiadania działki. Powodowie mieli również obowiązek wykazać, że to oni wzniesli budynek. W tym zakresie ocena dokonana przez Sąd Rejonowy też jest prawidłowa. Stwierdzić tylko należy, że świadkowie zeznający na okoliczność budowy nie posiadali żadnej wiedzy co do tego kto był inwestorem budowy i kto ją finansował, natomiast na budowie widzieli zarówno J. K. (2) jak i B. K. (2). Skarżący w apelacji przedstawiają własną ocenę zebranego materiału dowodowego i nie wykazali aby ta dokonana przez Sąd Rejonowy została dokonana z naruszeniem zasady z art.233§ 1 kpc.

Prawidłowo ustalony stan faktyczny na podstawie prawidłowo dokonanej oceny dowodów skutkowało prawidłową oceną co do braku przesłanek do zastosowania art.231 §1 kpc i dlatego Sąd Okręgowy oddalił apelację mocą art. 385 kpc jako nie znajdującą uzasadnionych podstaw.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art.98 w zw. z 108§ 1 kpc. Na ich wysokość składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości ustalonej na podstawie §13 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U.2013 poz.461).