

Sygn. akt II Ca 539/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski
Sędziowie:	SSO Marian Raszewski (spr.) SSO Paweł Szwedowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko J. M. i H. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki i pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 10 lipca 2013r. sygn. akt I C 137/12

I. oddała obie apelacje,

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 539/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie zobowiązał pozwanych J. M. i H. M. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz powódki G. W. własność działki położonej w P., gm. P., o powierzchni 0,0013 ha, oznaczonej w opinii biegłego jako działka (...) według wariantu nr 1, stanowiącej dotychczas część działki ewidencyjnej nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarocinie IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., za wynagrodzeniem 293 zł oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka G. W. jest właścicielką nieruchomości położonej w P., gm. P., o powierzchni 19,0400 ha, w skład której wchodzi m.in. działka nr (...) o powierzchni 8,3300 ha. Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarocinie IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P..

Pozwani H. M. i J. M. są na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w P., gm. P. o powierzchni 18,2600 ha, w skład której wchodzi m.in. działka nr (...) o powierzchni 8,3300 ha. Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarocinie IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P..

W 1974 r. toczyło się postępowanie rozgraniczeniowe w trybie administracyjnym. Został wówczas sporządzony przez geodetę szkic polowy z dnia 12 kwietnia 1974 r., uzupełniony stabilizacją znaków granicznych w dniu 17 czerwca 1974 r. Przy osadzaniu kamieni granicznych udział brali poprzednicy prawni stron: babcia powódki A. Z. oraz ojciec pozwanego J. M., którzy podpisali protokół graniczny. Na szkicu polowym nie wykazano w granicy czy przy granicy działek (...) żadnych budynków (działka (...), uległa następnie podziałowi na dwie działki (...)). Po dokonanych rozgraniczeniach na działce nr (...) zostały postawione budynek inwentarski kurnik oraz budynek paszarni z częścią garażową. W 1984 r. postawiona została stodoła. Wartość rynkowa stodoły wynosi 139.520 zł, paszarni z częścią garażową 88.000 zł, a budynku inwentarskiego kurnika 28.600 zł. Przy budowaniu tych budynków nastąpiło przekroczenie granicy działki nr (...), wskutek czego stoją one częściowo na działce pozwanych oznaczonej nr (...). Wielkość przekroczenia granicy mierzona w narożnikach budynków wynosi: stodoły 0,14 m i 0,14 m przy szerokości budynku (...) m, paszarni z częścią garażową (...) m i 0,30 m, przy szerokości 27,09 m, budynku inwentarskiego - kurnika 0,30 m i 0,48 m, przy szerokości 12,79 m. Łączna powierzchnia w zaokrągleniu to 13 m². Sąd Rejonowy w oparciu o opinię biegłego, sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy ustalił, iż grunt zajęty na działce pozwanych otrzymał na „mapie do zasiedzenia” numer 78/6. Wartość zajętej pod budynki części działki pozwanych wynosi 293,00 zł.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy powołując brzmienie art. 231 § 1 k.c. wskazał przesłanki, których kumulatywne spełnienie skutkuje uwzględnieniem powództwa wytoczonego na podstawie tego przepisu. W ocenie Sądu I instancji powódka wykazała kumulatywne spełnienie koniecznych przesłanek, tj. samoistnego posiadania w dobrej wierze budynku lub urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła zarówno strona powodowa jak i pozwani.

Powódka w swojej apelacji zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w części domagając się jego zmiany przez zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz własności działki położonej w P., gm. P. o powierzchni 0,0082 ha według wariantu 2 opisanego w opinii biegłego, sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy, za wynagrodzeniem 1.845 zł a ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz przyznania kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu, że nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia roszczenia powódki o dodatkowy przygraniczny pas nieruchomości pozwanych przyległy do posadowionych budynków o powierzchni 1,2 m, jako niezbędnego dla ich prawidłowej eksploatacji w przyszłości.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwani wnieśli o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwani w apelacji, którą zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w zakresie punktu 1 i 3 wnieśli o jego zmianę przez oddalenie powództwa i przyznanie kosztów postępowania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego i wnikliwego rozważenia materiału dowodowego oraz art. 231 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, że poprzednik prawny powoda był posiadaczem w złej wierze.

W toku rozprawy w dniu 30 stycznia 2014 r. powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje powódki i pozwanych nie zasługują na uwzględnienie.

Analizując zarzuty podniesione w apelacji powódki podkreślenia wymaga, iż w ocenie Sądu Okręgowego uwadze skarżącej wydaje się umknęło brzmienie art. 231 § 1 k.c. stanowiące podstawę jej roszczenia w niniejszej sprawie. Już bowiem z jego literalnego brzmienia wynika jasno, iż może ona domagać się przeniesienia własności jedynie fragmentu gruntu sąsiedniej działki i to tylko w zakresie zajęтым pod należące do niej budynki. W konsekwencji żądanie powódki przyznania jej dodatkowego przygranicznego pasa nieruchomości pozwanych przyległego do posadowionych budynków o powierzchni 1,2 m nie mogło zostać uznane za uzasadnione. Podkreślenia wymaga, że wprawdzie w judykaturze dopuszcza się możliwość wyjątkowego rozszerzenia tej powierzchni z uwagi na względy społeczno – gospodarcze, jednak w tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że w niniejszej sprawie tego rodzaju wyjątkowa sytuacja nie ma miejsca. Wskazać trzeba, iż zaistnienie potencjalnego konfliktu między stronami niniejszej sprawy, który może nastąpić w przyszłości nie jest wystarczającą okolicznością aby ograniczyć prawo własności pozwanych w zakresie większym, niż to niezbędne. Poza tym z apelacji wprost wynika, że odprowadzanie wody deszczowej nie powinno stać się zarzewiem konfliktów skoro powódka rozwiązała tę kwestię, odprowadzając wodę spływającą rynnami z dachu należącego do niej budynku za pomocą rur spustowych poza działkę pozwanych. Wskazać nadto trzeba, że Sąd Rejonowy słusznie wskazał możliwe działania formalne (w tym administracyjno prawne) jakie przysługują powódce dla utrzymania przygranicznych części budynków we właściwym stanie technicznym, które z resztą, co wynika wprost z apelacji, znane są powódce. Podkreślenia wymaga, na co wydaje się nie zważać powódka, że roszczenie oparte na art. 231 § 1 k.c. stanowi wkraczanie w sferę własności pozwanych i ogranicza ich prawo własności, przy czym instytucja ta funkcjonuje w systemie prawnym na zasadzie wyjątku i winna być stosowana jedynie w ściśle określonych wypadkach, tylko w przypadku łącznego spełnienia określonych przez ustawodawcę przesłanek. Z tych również przyczyn niedopuszczalne jest dowolne rozszerzanie uprawnienia przysługującego powódce o część nieruchomości nie zajętej budynkiem. W ocenie Sądu Okręgowego niesłuszny jest również zarzut pominięcia regulacji prawnych dotyczących umiejscowienia budynków w stosownej odległości od granicy nieruchomości. Apelująca nie zauważa, że regulacje te obowiązują do nowych budynków, a nie mają zastosowania do zmian w prawie własności dokonanych na podstawie art. 231 § 1 k.c. Gdyby bowiem ustawodawca chciał w ten sposób usankcjonować stosowne odległości budynków od granicy wskazałby to w przepisie art. 231 § 1 k.c. wprost lub przez odwołanie do przepisów wskazanych w apelacji.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji pozwanych wskazać trzeba, iż Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania Sądu Rejonowego w zakresie w jakim wskazano, że zasady współzycia społecznego wymagają aby w niniejszej sprawie dokonać rozszerzającej wykładni pojęcia dobrej wiary. Nie ulega bowiem wątpliwości, że przekroczenie granic sąsiedniej nieruchomości jest nieznaczne i nie ma istotnego znaczenia dla korzystania z prawa własności przez pozwanych, gdyż ta część nieruchomości nie jest dla nich istotna gospodarczo. Przy czym dla powódki budynki te stanowią gospodarczo znaczną wartość. Również rynkowa wartość budynków powódki jest znacznie wyższa od wartości zajętego gruntu sąsiedniego. Z tej perspektywy występuje w niniejszej sprawie znaczna niewspółmierność tych wartości. Na marginesie zauważyć trzeba, że z uwagi na fakt, iż to poprzednicy prawni stron, a nie same strony, brali udział w rozgraniczeniu przedmiotowych nieruchomości a zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie stawiania przedmiotowych budynków to kierownik budowy, a nie geodeta, posiadał uprawnienia do wyznaczenia umiejscowienia budynku bronić można by również stanowiska, iż w niniejszej sprawie spełniona została również przesłanka posiadania dobrej wiary.

Analizując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać trzeba, że stanowi on w istocie jedynie polemikę z argumentami podniesionymi i szczegółowo uzasadnionymi przez Sąd Rejonowy, które skutkowały wydaniem słusznego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na fakt, że obie strony wniosły apelacje, których zakres był zbliżony i obie zostały oddalone.