

Sygn. akt XXV C 319/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. A.**

przeciwko **K. A. (1)**

o przeniesienie własności nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od J. A. na rzecz K. A. (1) kwotę 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXV C 319/17

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 29 listopada 2017 r.**

J. A. pozwem z dnia 7 grudnia 2016 r., sprecyzowanym w piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2017 r., wniósł o przeniesienie na podstawie art. 231 § 1 k.c. przez pozwaną K. A. (1) na rzecz powoda za wynagrodzeniem w kwocie 78.102,95 zł własności zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1.401 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że na mocy umowy z dnia 10 lutego 1998 r. nabył na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wskazaną wyżej nieruchomość gruntową do majątku wspólnego jego i K. A. (1). Strony nie miały wspólnych pieniędzy na budowę domu na tej nieruchomości. Wobec tego powód w dniu 10 czerwca 1999 r. sprzedał lokal przy ul. (...) w W. stanowiącej jego majątek osobisty za kwotę 100.000 zł. Kwota ta została przeznaczona w całości na wybudowanie na wskazanej wyżej nieruchomości budynku. Budynek został wybudowany na podstawie decyzji Wójta Gminy L. z dnia 24 kwietnia 1998 r., w okresie od dnia wydania zezwolenia na budowę do 23 września 2012 r., kiedy budynek został przyjęty do użytkowania. Wartość nakładów powoda na wybudowanie domu znacząco przekraczała wartość nieruchomości gruntowej, co uzasadnia roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 1 k.c. Roszczenie to nie stoi w sprzeczności z art. 45 k.r.o., bowiem w myśl § 2 tego przepisu sąd może nakazać wcześniejszy zwrot nakładów, jeśli wymaga tego dobro rodziny. W tym wypadku wcześniejszy zwrot nakładów uzasadnia fakt, że strony mieszkają oddzielnie, a zamieszkiwanie przez powoda w S. jest docelowe z uwagi na konieczność uniknięcia eskalacji konfliktów rodzinnych.

Pozwana K. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że nabyła wraz z powodem przedmiotową nieruchomość gruntową do majątku wspólnego małżonków. Łącząca strony współwłasność ma charakter łączny nie pozwalający na wskazanie, w jakich częściach strony są współwłaścicielami nieruchomości. Celem zakupu działki oraz wybudowania na niej domu było zapewnienie małżonkom i ich niepełnosprawnej córce możliwości wypoczynku letniego poza miastem. Cel ten małżonkowie zrealizowali wspólnie ponosząc nakłady na zakup działki i budowę domu. Pozwana zaprzeczyła, aby budowa domu odbywała się wyłącznie ze środków pochodzących z majątku osobistego powoda. Strony zawarły umowę, na mocy której pozwana zgodziła się uznać mieszkanie przy ulicy (...) w W. za majątek osobisty powoda, a powód w zamian miał przenieść na pozwaną własność lokalu przy ulicy (...) w W., czego nie wykonał. Bez względu na to, budowa domu nie była finansowana jedynie ze środków pochodzących ze sprzedaży przez powoda mieszkania. Faktury złożone przez powoda w istotnej części dotyczą wydatków na remont mieszkania przy ul. (...) w W.. Powód wiedział, że grunt, na którym wznoszony był budynek, stanowi wspólność ustawową małżeńską, zatem nie przysługuje mu roszczenie z art. 231 k.c. Ponadto powództwo jest przedwczesne ze względu na brak ustalenia udziałów małżonków w majątku wspólnym.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

J. A. i K. A. (1) pozostają w związku małżeńskim od 1968 r. i obowiązuje ich ustrój wspólności majątkowej ustawowej. Na przełomie 1996 r. i 1997 r. małżeństwo J. i K. A. (1) przechodziło kryzys. W 1997 r. J. A. wyprowadził się ze wspólnego mieszkania małżonków. Powrócił do niego w 1999 r. (zeznania świadka J. R. – k. 347, przesłuchanie powoda J. A. – k. 348v-349, przesłuchanie pozwanej K. A. (1) – k. 349-350).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 1997 r. J. A. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...)

w W. o powierzchni 37 m<sup>(2)</sup> za środki finansowe pochodzące z jego majątku osobistego ( wypis aktu notarialnego z 20.02.1997 r. rep. (...) nr(...) – k. 6-7).

Na podstawie umowy sprzedaży przenoszącej własność z dnia 10 lutego 1998 r., zawartej w wykonaniu wcześniejszej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 grudnia

1997 r., J. A. i K. A. (1) nabyli za cenę 9.952,70 zł do majątku objętego wspólnością ustawową niezabudowaną nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr (...)

o powierzchni 1.401 m<sup>(2)</sup> położoną we wsi G. S. w gminie L.. W 1998 r. J. A. i K. A. (1) postanowili wybudować na zakupionej działce w G. budynek mieszkalny, przeznaczony do wypoczynku w okresie wiosenno-letnim, w szczególności dla niepełnosprawnej córki stron. ( wypis aktu notarialnego z 10.02.1998 r. rep. (...) nr (...) – k. 10-13, zeznania świadków: R. S. – k. 345v.-346, J. R. – k. 347, przesłuchanie pozwanej K. A. (1) – k. 349-350).

W dniu 2 kwietnia 1998 r. J. A. i K. A. (2) złożyli wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości w G.. Po rozpatrzeniu tego wniosku Wójt Gminy L. zatwierdził projekt budowlany i zezwolił na budowę budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 108,07 m<sup>(2)</sup>; i kubaturze 655,94 m<sup>(3)</sup> na terenie działki nr ew. (...) położonej we wsi G. S. w gminie L.. ( decyzja nr (...) o pozwoleniu na budowę Wójta Gminy L. z dnia 24.04.1998 r. – k. 18-18v.).

Budowa domu w S. rozpoczęła się na wiosnę 1998 r. Do połowy 1998 r. dom wybudowany był w stanie surowym. J. A. w tym czasie dokonywał zakupów materiałów budowlanych na cele związane z budową i wykończeniem domu w S.. Kupił m.in. cement, cegły, pustaki, stal, terakotę, listwy do glazury, płyty styropianowe, elementy podłogowe, ogrzewacze wody, klej do płytek, materiały hydrauliczne, wyposażenie łazienki, lakiery, materiały dekarские (w tym lepik), okna, materiały elektryczne, farby tynk ozdobny. Do tego czasu budowa finansowana była ze środków stanowiących majątek wspólny obojga małżonków – oszczędności małżonków oraz dochodów J. A. z wynagrodzenia

za pracę. (faktury VAT za zakupione materiały budowlane w okresie od 14.05.1998 r. do 14.06.1999 r. k. 21-121, k. 123-125,

k. 133-150, zeznania świadków: R. S. – k. 345v.-346, L. T. –

k. 346-346v., J. R. – k. 347, Z. R. – k. 347-348v., M. D. – k. 348, przesłuchanie pozwanej K. A. (1) – k. 349-350, częściowe przesłuchanie powoda J. A. – k. 348-348).

Na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 1999 r. J. A. sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. za cenę 100.000 zł. (wypis aktu notarialnego z 10.06.1999 r. rep.(...) nr (...) – k. 14-18).

W latach 2000-2002 r. prowadzone były prace wykończeniowe domu w G.. Roboty te finansowane były m.in. ze środków finansowych pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego J. A. nr (...) przy ul. (...) w W..

W 2000 r. małżonkowie wraz z córką spędzili po raz pierwszy lato w domu w S.. Budynek w S. został zgłoszony do użytkowania w dniu

23 września 2002 r. (faktury VAT za zakupione materiały budowlane w okresie od lutego

2000 r. do grudnia 2002 r. – k. 152- 207, zaświadczenie Urzędu Gminy L. z dnia 23.09.2002 r. – k. 19, zeznania świadków: L. T. – k. 346-346v. i M. D. – k. 348, częściowe przesłuchanie powoda J. A. – k. 348-348, częściowe przesłuchanie pozwanej K. A. (1) – k. 349-350).

W kwietniu 2007 r. J. A. złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie pozew przeciwko K. A. (1) o orzeczenie pomiędzy stronami rozdzielności majątkowej z dniem wniesienia pozwu. Sprawa o ustanowienie rozdzielności majątkowej nie zakończyła się do czasu zamknięcia rozprawy w sprawie niniejszej. (kopia pozwu o orzeczenie rozdzielności majątkowej z 06.04.2017 r. – k. 312-314, oświadczenia pełnomocników stron na rozprawie z 29.11.2017 r. – k. 350).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z wymienionych dokumentów, jako że nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Dokonując ustaleń faktycznych co do okresu, w którym budowany był przez strony postępowania dom w G., Sąd oparł się na zeznaniach świadków R. S., L. T., J. R., Z. R., M. D., a także zeznaniach powoda J. A. i częściowych zeznaniach pozwanej K. A. (1). Z zeznań wskazanych osób wynika, że budowa domu do stanu surowego trwała w okresie od 1998 r. do czerwca 1999 r., zaś potem prowadzone były w nim roboty wykończeniowe. Takie fakty podane przez wymienione osoby w czasie przesłuchania wynikają również z faktur dołączonych do pozwu. Sąd nie dał natomiast wiary tej części zeznań świadka R. S. i pozwanej K. A. (1), w których wskazały one,

że dom był już gotowy do zamieszkania w połowie 1999 r., gdyż przeczą im dowody

z dokumentów (faktur) oraz z zeznań pozostałych świadków i powoda, z których wynika, że do tego czasu dom wybudowany był jedynie w stanie surowym a po tej dacie trwały nadal roboty wykończeniowe, aż do formalnego uzyskania zezwolenia na użytkowanie domu

w 2002 r.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka L. K. i zeznania powoda J. A. co do faktu, że budowa domu była w całości finansowana ze środków pieniężnych stanowiących majątek osobisty J. A., a pochodzących ze sprzedaży mieszkania powoda przy ul. (...) w W.. Sprzedaż mieszkania nastąpiła dopiero 10 czerwca 1999 r., natomiast budowa domu w G. rozpoczęła się wiosną 1998 r. i już wtedy miało miejsce wydatkowanie środków finansowych na ten cel,

a w czerwcu 1999 r. dom był już ukończony w stanie surowym. Wbrew zeznaniom powoda,

z treści aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży mieszkania przy ul. (...)

w W. nie wynika, aby powód otrzymał przed sprzedażą lokalu jakkolwiek część ceny tytułem zaliczki. Zwrócić też trzeba uwagę, że twierdzenia co do otrzymania zaliczki na poczet ceny zbywanego mieszkania przy ul. (...) w W. powód podniósł po raz pierwszy dopiero podczas przesłuchania w charakterze strony, a nie podnosił ich w pozwie,

co prowadzi do wniosku, że były one wyłącznie reakcją na zeznania świadków dotyczące okresu budowy domu i że są niewiarygodne w kontekście treści umowy sprzedaży mieszkania.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego zgłoszony na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej w G. i wartości budynku usytuowanego na tej nieruchomości, gdyż dowód ten był zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c., samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Artykuł 231 § 1 k.c. nie obejmuje swoją dyspozycją posiadania właściciela, lecz tylko posiadanie niezwiązane z określonym prawem, a więc będące tylko określonym stanem faktycznym. Przepis ten zamieszczony jest bowiem w dziale dotyczącym ochrony własności

i regulującym stosunki między właścicielem i posiadaczem samoistnym. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada jak właściciel (art. 336 k.c.). W rozumieniu tego przepisu samoistnym posiadaczem jest np. ten, kto uzyskał władanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości. Stosunki prawne między współwłaścicielami albo między obecnym a byłym właścicielem nie są objęte regulacją przywołanego przepisu (tak S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, w: Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. J. Gudowskiego, 2016 r., t. 2 – komentarz do art. 231 k.c.). W orzecznictwie dopuszczono wyjątkowo, w wypadkach szczególnie uzasadnionych, możliwość wystąpienia z roszczeniem o wykup przez osobę będącą w chwili wznoszenia budynku współwłaścicielem nieruchomości i posiadaczem jej fizycznie wydzielonej części (vide orz. SN z 31.10.1973 r., II CR 736/73, OSNCP 1974/6/117), ale taka sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie. J. A. podczas budowy domu w G. był wspólnie z K. A. (1) właścicielem na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości, na której budowa była prowadzona, i taki stan prawny tej nieruchomości istnieje do tej pory. Oznacza to, że inwestycja budowlana prowadzona była na gruncie stanowiącym własność powoda, zatem powodowi nie przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczenia z art. 231 § 1 k.c., gdyż w chwili budowy domu nie był on posiadaczem samoistnym przedmiotowego gruntu w rozumieniu przywołanego przepisu.

Niezależnie od powyższego powodowi nie przysługiwało roszczenie o wykup z art. 231 § 1 k.c. ponieważ nie udowodnił on, że wzniesienie budynku na działce gruntu

w G. nastąpiło ze środków stanowiących jego majątek osobisty. Wzniesienie budynku, o którym mowa w art. 231 k.c., oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, na gruncie, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący (tak SN w orz. z 10.06.2003 r., I CKN, LEX nr 80247). Z materiału dowodowego sprawy wynikało, że dom mieszkalny w G. wybudowany został w stanie surowym do czerwca 1999 r., a później prowadzone były wyłącznie prace wykończeniowe budynku. Skoro strony pozostawały w okresie budowy domu we wspólności majątkowej małżeńskiej, to istnieje domniemanie, że środki na budowę pochodziły z ich majątku wspólnego. Powód twierdził, że budowa została sfinansowana ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w W. stanowiącej jego majątek osobisty. Mieszkanie to zostało jednak sprzedane dopiero w dniu 10 czerwca 1999 r., kiedy dom

w G. był już wybudowany w stanie surowym. Złożone przez powoda do akt sprawy dowody zakupu materiałów budowlanych wskazują, że wydatkowanie znacznej części środków na zakup materiałów budowlanych miało miejsce, zanim powód sprzedał nieruchomość przy ulicy (...) w W.. W konsekwencji brak było podstaw do uznania, że dom w G. został wybudowany ze środków stanowiących majątek osobisty powoda, uzyskanych ze sprzedaży wskazanego wyżej mieszkania. Skoro

w dacie sprzedaży przez powoda nieruchomości przy ulicy (...) w W. dom

w G. był już wybudowany, a wymagał jedynie wykończenia, to pieniądze uzyskane przez powoda ze sprzedaży mieszkania przeznaczone mogły być najwyżej na wykończenie domu w G.. Rodzaj materiałów budowlanych

nabywanych przez powoda po 10 czerwca 1999 r. (opisanych w fakturach złożonych do akt sprawy) wskazuje, że były one wykorzystywane jedynie do wykończenia i wyposażenia domu, a nie jego budowy.

Poza wszystkim roszczenie powoda o wykup nie mogło być uwzględnione również z tej przyczyny, że pomiędzy powodem a pozwaną istnieje nadal wspólność ustawowa małżeńska. Ze względu na charakter istniejącej w trakcie małżeństwa wspólności ustawowej jako wspólności łącznej – bezudziałowej realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. nie wchodzi

w rachubę w czasie trwania tej wspólności. Przeciwno realizacji tego roszczenia przemawiają regulacje Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dotyczące majątku wspólnego. Dopiero od chwili ustania wspólności stosuje się odpowiednio do majątku, który był nią objęty, przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 42 k.r.o.), zaś zasadą jest, że oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, choć możliwe jest ustalenie nierównych udziałów z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z małżonków przyczynił się do powstania majątku (art. 43 k.r.o.). Roszczenie o wykup wchodzi w grę zatem dopiero po ustaniu wspólności ustawowej i sprecyzowaniu wielkości udziałów małżonków w majątku wspólnym. Z istoty przepisu art. 231 § 1 k.c. wynika, że w przypadku stosunków pomiędzy małżonkami prowadzi on do wykupu ułamkowej części nieruchomości, zaś przy unormowaniu własności nieruchomości na prawach wspólności łącznej nie ma ułamkowych udziałów (vide orz. SN z 24.02.1989 r., I CR 105/89, OSP 1990/10/360).

Z opisanych przyczyn Sąd w pkt. I wyroku oddalił powództwo na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powód, jako przegrywający sprawę, obowiązany jest zwrócić pozwanej koszty postępowania niezbędne do celowej obrony w kwocie 5.417 zł, na którą składają się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej w wysokości 5.400 zł ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł.