

Sygn. akt: I C 3822/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Głos
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Pacuk

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 roku w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **T. O.**

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej Gminy S. na rzecz powoda T. O. kwotę 16 058,33 zł (szesnaście tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 27 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 803 zł (osiemset trzy złote) tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III. nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 10 708,33 zł (dziesięć tysięcy siedemset osiem złotych trzydzieści trzy grosze).

Sygn. akt I C 3822/13

UZASADNIENIE

Powód T. O. wniósł pozew przeciwko Gminie S., w którym domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 16.058,33 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2013 roku do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazywał, że w dniu 19 stycznia 2011 roku wraz z wygaśnięciem prawa użytkownika wieczystego gruntu, które powstało mocą umowy z dnia 19 stycznia 1961 roku nabył jako spadkobierca użytkowników wieczystych będących spadkobiercami pierwotnego użytkownika wieczystego roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych na gruncie obejmujących wzniesienie budynku mieszkalnego wraz z zabudowaniami. Wedle operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego J. G. wartość nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych wynosi 192.700 złotych i z tego powodu powodowi przypada kwota dochodzona pozvem tytułem zwrotu nakładów.

Pozwana Gmina S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w części ponad kwotę 10.708,33 złotych oraz w zakresie ustawowych odsetek od tejże wartości, a także zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając tak zajęte stanowisko pozwana nie kwestionowała istnienia zobowiązania wobec powoda co do zasady, a jedynie co do wysokości. Pozwana początkowo uznała zasadność wypłaty na rzecz powoda żądanej przezeń kwoty, po czym uznała na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), że powodowi przysługuje jedynie roszczenie o wynagrodzenie za budynki wzniesione zgodnie z umową, czyli za dom jednorodzinny, nie zaś z tytułu wartości budynków gospodarczych i innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Powołany w sprawie rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość nakładów poniesionych na budynek mieszkalny na kwotę 128.500,00 złotych. Wobec tego wartość wynagrodzenia przysługującego powodowi wynosi 10.708,33 złotych. Kwota ta nie została wypłacona ponieważ powód odmówił podpisania porozumienia i przyjęcia oferowanej kwoty, a także wskazania swego rachunku bankowego. Zatem zdaniem pozwanej dochodzenie przez powoda kwoty bezspornej stanowi w świetle art. 5 k.c. nadużycie prawa.

W odpowiedzi na powyższe powód wniósł o wydanie wyroku częściowego w zakresie kwoty bezspornej. Zaprzeczył jakoby pozostawał w zwłoce z odbiorem świadczenia zaoferowanego przez pozwaną wskazując, że znała ona numer jego rachunku bankowego. Nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej wskazując, że wzniesione budynki gospodarcze miały charakter służebny wobec budynku mieszkalnego. Natomiast pozostała znajdująca się na działce infrastruktura zalicza się do urządzeń zgodnie z art. 33 ust. 2 zd. 1 ww. ustawy. Abstrahując od powyższego, nawet gdyby przyjąć twierdzenia pozwanej za zasadne, w ocenie powoda wartość spornych budynków winna zostać zwrócona w oparciu o przepis art. 405 k.c.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 19 stycznia 1961 roku na podstawie aktu notarialnego rep. A nr 855/61 zawartego przed notariuszem w Państwowym Biurze Notarialnym w B., małżonkowie O. i A. L. nabyli własność czasową na okres 50 lat nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0792 ha, która następnie została przekształcona w prawo użytkowania wieczystego (dowód: k. 10-14).

Postanowieniem z dnia 3 lutego 1999 roku w sprawie II Ns 3710/98 Sąd Rejonowy w Białymstoku stwierdził, że spadek po A. L. zmarłym dnia 28 sierpnia 1991 roku w S. na podstawie ustawy nabyli: żona O. L. w 4/16 części, syn L. L. w 3/16 części, syn W. L. (1) w 3/16 części, córka Z. O. w 3/16 części i syn W. L. (2) w 3/16 części (dowód: k. 8).

Sąd Rejonowy w Białymstoku postanowieniem z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie II Ns 1194/07 stwierdził, że spadek po O. L. córce J. i S. zmarłej dnia 2 maja 2006 roku w S. na podstawie ustawy nabyli: syn W. L. (1), syn W. L. (2), syn L. L. i córka Z. O. po 1/4 części (dowód: k. 9).

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2007 roku w sprawie II Ns 821/07 Sąd Rejonowy w Białymstoku stwierdził, że spadek po Z. O. córce A. i O. zmarłej dnia 14 sierpnia 2006 roku w B. na podstawie ustawy nabyli: mąż K. O. w 1/3 części, syn T. O. w 1/3 części i syn M. O. w 1/3 części (dowód: k. 7).

W dniu 19 stycznia 2011 roku wygasło prawo użytkowania wieczystego gruntu, które powstało w wyniku umowy z dnia 19 stycznia 1961 roku (dowód: k. 10-14).

W dniu 14 maja 2012 roku na zlecenie Gminy S. rzeczoznawca majątkowy J. G. wykonał operat szacunkowy nr V/02/12 określający wartość rynkową nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych na działce nr (...) przy ul. (...) w S. na kwotę 192.700 złotych (dowód: k. 24-35).

Gmina S. w pismach z dnia 6 września 2012 roku, 9 października 2012 roku, 2 lipca 2013 roku i 24 lipca 2013 roku potwierdziła, że T. O. jako spadkobiercy przysługuje zapłata kwoty 16.058,33 złotych tytułem zwrotu nakładów na budynek mieszkalny, budynek gospodarczy i inne urządzenia trwale związane z gruntem (dowód: k. 36-40).

W dniu 15 lipca 2013 roku pełnomocnik T. O. wezwał Gminę B. do zapłaty kwoty 16.058,33 złotych, które zostało odebrane w dniu 19 lipca 2013 roku wskazując nr konta bankowego na które gmina mogła spełnić zobowiązanie (dowód: k. 41-43).

Gmina B. pismem z dnia 20 września 2013 roku poinformowała T. O. o uzupełnieniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego oraz możliwości zapoznania się z nim (dowód: k. 59).

W dniu 24 września 2013 r. strony spotkały się w nadziei, iż dojdą do kompromisu i podpiszą porozumienie. Z uwagi na okoliczność, że pozwana proponowała jedynie kwotę 10.708,33 złotych, zaś żądania powoda były wyższe i z jego strony nie było zgody na zrzeczenie się roszczenia ponad tę kwotę do podpisania porozumienia nie doszło. (k. 60, zeznała świadka A. P. k. 82- 84).

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie bezspornym było, iż powodowi jako spadkobiercy użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości objętej w 1961 r. należy się zwrot wartości nakładów dokonanych przez poprzedników powoda na gruncie.

Pozwana uznawała powództwo co do zasady zaś w części co do kwoty 10.708,33 złotych przyjmując, iż powodowi należy się zwrot nakładów jedynie do wysokości wartości budynku mieszkalnego, bowiem budynki gospodarcze i inne urządzenia zostały wzniesione niezgodnie umową. Tak prezentowanym stanowiskiem uznającym w części roszczenie Sąd był związany, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 213 § 2 k.p.c. chyba, że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W sprawie Sąd nie znalazł powodów, dla których uznanie mogłoby być oceniane, jako pozostające w sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego, bądź zmierzało do obejścia prawa, w tej zaś sytuacji była to czynność procesowa dopuszczalna w świetle powyższego przepisu, a przez to skuteczna. Zatem żądanie w tej części podlegało uwzględnieniu.

Zasadę rozliczenia między stronami rozstrzyga przepis art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.) w myśl którego w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Regulacja z art. 33 ust. 2 u.g.n. jest konsekwencją konstrukcji odrębnej własności budynków i innych urządzeń przysługującej użytkownikowi wieczystemu. Zgodnie z art. 235 § 2 k.c., przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Prawem głównym jest tu użytkowanie wieczyste, natomiast prawo własności budynków i urządzeń dzieli los prawny tego prawa. W konsekwencji, własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 roku, II CSK 242/09, LEX nr 551103).

Oceny roszczenia powoda w zakresie jego wysokości należy dokonać w myśl cytowanego przepisu przez przyzmat treści umowy sprzedaży własności czasowej przedmiotowej działki gruntu, następnie przekształconej w prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa z jednoczesnym baczeniem na warunki i sposób wykonania umowy przez poprzedników powoda. Z treści samej umowy zawartej w formie aktu notarialnego wynika, iż działka została sprzedana z przeznaczeniem pod budowę domu mieszkalnego jednorodzinne, którego budowę kupujący zobowiązał się rozpocząć w przeciągu dwóch lat od daty zawarcia aktu notarialnego. Powyższe potwierdziła świadek A. P. która zeznawała, że zgodnie z zawartą umową nieruchomość miała zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (k. 82-83) i wszelka wzniesiona zabudowa na nieruchomości nie była traktowana jako niezgodna z umową gdyż umowa wiązała strony aż do upływu czasu wskazanego w umowie.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Jak wynika z treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 kwietnia 2013 roku, na tle przepisu art. 65 k.c. przyjęta została tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli. Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierania się na dosłownym jej brzmieniu (I ACa 46/13, LEX nr 1378853). W ocenie Sądu intencją przekazującego działkę było, by rodzina kupującego wybudowała na niej dom i korzystała z działki celem realizacji życiowych potrzeb mieszkaniowych. Cel określony w umowie bardzo skąpo i lakonicznie jako budowa domu jednorodzinnego należy rozumieć szerzej, w kontekście zasiedlenia nieruchomości z zamiarem stałego pobytu, z czym nierozzerwalnie wiąże się potrzeba posadowienia budynku gospodarczego oraz innej infrastruktury znajdującej się na działce a niezbędnej do życia. Nie bez znaczenia dla oceny woli stron umowy jest czas w którym strony do niej przystąpiły w odwołaniu do warunków życiowych panujących w latach 60. kiedy to zawierano omawianą umowę. Były to bowiem czasy o wiele uboższe w infrastrukturę i media ułatwiające życie jak gazociąg czy wodociąg i kanalizacja aniżeli mamy obecnie. Warunki w owym czasie były surowe, zimy były bardzo mroźne i należało samodzielnie zapewnić wodę czy przechowywać opał, zatem z uprawnieniem do budowy domu należy automatycznie wiązać również uprawnienie do wybudowania budynków gospodarczych, w tym także studni oraz szamba, które bez wątplenia służyły do realizacji podstawowych celów i potrzeb życiowych. W tamtych czasach zupełnie odmiennie do teraźniejszości wznoszono budynki gospodarcze jako oddzielne obiekty od domów. Obecnie już w kubaturze domu uwzględnia się pomieszczenia pełniące rolę gospodarczą, jak niegdyś oddzielne budynki. Właściciele czasowi a później Użytkownicy wieczystości aby funkcjonować w owych czasach musieli wybudować ogrodzenie, dokonać utwardzenia podjazdu i wybudować studnię. Zdaniem Sądu budynki gospodarcze i urządzenia były nierozzerwalnie związane z domem jednorodzinnym, bowiem służyły rodzinie w niemniej ważnym stopniu i były budowane od zawsze. Brak jest okoliczności w sprawie które by potwierdzały, że owe budynki były samowolą budowlaną gdyż umowa nie była wypowiedziana przez pozwaną. Gdyby rzeczywiście wieczysty użytkownik naruszył cel umowy zawartej w formie aktu notarialnego, to w ślad za tym uznać należy, że strona oddająca działkę gruntu w użytkowanie wieczyste wypowiedziałaby ten stosunek prawny, czego jednak nie uczyniono. Wszystkie czynności podejmowane przez wieczystych użytkowników były związane z umową i realizowane na potrzeby codziennego życia rodziny. Wbrew umowie byłoby wzniesienie przez użytkowników wieczystych obiektu o zupełnie innym przeznaczeniu niż cel mieszkalny. Umowa z dnia 19 stycznia 1961 roku nie zakazywała wznoszenia innych zabudowań aniżeli budynek jednorodzinny. Nie ma podstaw aby twierdzić, że pozostałe budynki posadowione na działce były wbrew umowie. Pozwana nie wykazała w myśl art. 6 k.c., że użytkownicy wieczystości nie mieli stosownych pozwoleń, zatem Sąd przyjął, że wybudowano budynki gospodarcze po uzyskaniu takowego pozwolenia. Konkludując w ocenie Sądu owy cel umowy w zakresie budowy domu jednorodzinnego należy interpretować szerzej jako cel mieszkaniowy z wszelkimi urządzeniami do życiowego funkcjonowania.

Rzeczoznawca majątkowy J. G. w operacie szacunkowym nr V/08/12 (k. 24-35) ustalił, że oprócz domu jednorodzinnego na działce znajduje się budynek gospodarczy zaadaptowany na cele mieszkalne, który został wybudowany w 1960 roku oraz budynek gospodarczy wybudowany w latach 1974-1975. Przedmiotowa umowa została zawarta w 1961 roku, zatem niewiadomo czy budek adaptowany na cele mieszkalne nie był wybudowany jeszcze przed zawarciem umowy. Rzeczoznawca majątkowy nie wskazuje na jakiej bazie i podstawie uznał, że budynek został wybudowany w roku 1960. Niewiadomo z jakich przyczyn wskazał on właśnie taką datę. Również analizując akt notarialny z 1961 roku nie sposób doszukać się jakiegokolwiek wzmianki o tym budynku gospodarczym. Ponadto strona pozwana nie kwestionuje faktu wybudowania budynku przez wieczystych użytkowników, zatem uznać należy, że został wybudowany właśnie przez nich.

Nadto w myśl przepisu art. 235 k.c. w pierwotnej treści obowiązującego w 1964 roku, budynki i inne urządzenia wzniesione na terenie państwowym przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu

umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym terenie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Zatem uznać należy, iż poprzednicy prawni powoda nabyli własność budynku gospodarczego posadowionego na nieruchomości oddanej im w użytkowanie wieczyste. Powyższe nie wyklucza jednak uznania omawianego budynku gospodarczego za wybudowanego zgodnie z celem umowy. Umowa nie zakazywała przekształcenia budynku gospodarczego na cele mieszkalne. Pozwany w toku postępowania nie kwestionował dokonanego przekształcenia, zatem uznać należy, że zostało wykonane zgodnie z umową i celem wykorzystania nieruchomości.

Reasumując, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy i cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, powództwo o zasądzenie kwoty 16.058,33 złotych należało uwzględnić w oparciu o wyżej powołane przepisy.

Wobec powyższego o odsetkach orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. wyznaczając ich bieg zgodnie z żądaniem. Wezwanie do zapłaty z wyznaczonym 7-dniowym terminem jej dokonania, pozwana otrzymała w dniu 19 lipca 2013 roku (k. 42). Zatem należy uznać, że roszczenie powoda z tego tytułu stało się wymagalne następnego dnia po upływie wyznaczonego terminu, tj. 27 lipca 2013 roku i od tej daty wyznaczono bieg odsetek od całej zasądzonej kwoty bowiem pozwany mimo że z wezwania do zapłaty znał konto powoda do uznanej kwoty nie spełnił.

Pozwany w całości również ponosi odpowiedzialność za koszty procesu. Z dyspozycji art. 101 k.p.c. wynika bowiem, że zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. W przedmiotowej sprawie nie sposób przyjąć, że wobec postawy pozwanej powód mógłby uzyskać świadczenie bez wystąpienia na drogę sądową. W ocenie Sądu pozwana dała powód do wytoczenia niniejszego powództwa, bowiem mimo uznania kwoty 10.708,33 złotych, nie spełnił jej mimo wezwania. Nieprawdziwe są twierdzenia pełnomocnika pozwanej, iż nie mógł spełnić niespornej kwoty gdyż nie znał nr konta bankowego, bowiem już w wezwaniu do zapłaty z dnia 15 lipca 2013 roku powód wskazał swój numer konta (k. 41). Pozwana pomimo, iż знаła ten numer nie dokonała spłaty należnego powodowi świadczenia. Co więcej gdyby nawet powód nie udostępnił numeru rachunku bankowego, to pozwana mogła złożyć świadczenie do depozytu sądowego, przekazać przekazem czego nie uczyniła. Zatem ze wszech miar niezasadne są argumenty pozwanej jakoby dochodzenie niniejszym pozwem zapłaty było nadużyciem prawa podmiotowego. Skoro pozwana dała powód do wytoczenia powództwa, to winna ponieść teraz koszty procesu, natomiast powód ma prawo żądać odsetek od zasądzonej kwoty głównej.

W tej sytuacji o kosztach procesu postanowiono w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana przegrała spór, a więc na niej ciąży obowiązek zwrotu powodowi wszystkich należnych, poniesionych kosztów na które składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 803 zł, a także koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.417 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 – 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.), w tym opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych ustalona na podstawie części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U.2012.1282 j.t.).

Na podstawie art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c. Sąd z urzędu nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 10.708,33 złotych, z uwagi na fakt, iż zasądził roszczenie uznane przez pozwaną.

Sędzia Małgorzata Głós