

**Sygn. akt VIII Ca 258/13**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 czerwca 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Ilona Dąbek
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. B.**

przeciwko **K. O., M. O., R. Ż., I. G., Ł. G., P. G., W. G., R. F., A. F., A. P., H. P., S. L. (1), B. Z., T. P., R. Z., B. S., A. S., E. P. (1), W. J. (1), W. J. (1), W. S., G. S., E. S., G. B., H. B., J. W. i B. W.**

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej (...) **Związku (...) w T.**

### **o wydanie nieruchomości**

na skutek apelacji pozwanych I. G., Ł. G., P. G., A. P., S. L. (1), B. Z., T. P., B. S., W. J. (1), W. J. (2), W. S., G. B., J. W. i B. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 27 marca 2013 r.

sygn. akt I C 1154/12

1. **oddala apelację,**

2. **nie obciąża pozwanych kosztami procesu za instancję odwoławczą.**

**Sygn. akt VIII Ca 258/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I C 1154/12, Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z powództwa R. B. o wydanie nieruchomości:

1. nakazał pozwanym I. G. i Ł. G., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
2. nakazał pozwanym P. G. i W. G., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
3. nakazał pozwanym A. P. i H. P., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
4. nakazał pozwanej B. Z., aby wydała powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
5. nakazał pozwanym B. S. i A. S., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
6. nakazał pozwanym G. B. i H. B., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
7. nakazał pozwanym J. W. i B. W., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
8. nakazał pozwanemu S. L. (1), aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
9. nakazał pozwanym T. P. i E. P. (1), aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
10. nakazał pozwanym W. J. (1) i W. J. (1), aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
11. nakazał pozwanym W. S. i G. S., aby wydali powodowi R. B. ogródek działkowy nr (...) wchodzący w skład nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
12. umorzył postępowanie wobec pozwanych R. Ż., E. S., K. O., M. O., R. F. i A. F.,
13. odrzucił pozew w stosunku do pozwanego R. Z.,
14. nie obciążył pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 30 czerwca 2008 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, S. W. sprzedała na rzecz małżonków R. B. i B. B., pozostających we wspólności ustawowej, udział wynoszący 1/2 część oraz na rzecz D. W. udział wynoszący 1/2 część we współwłasności nieruchomości o powierzchni 1.9200 ha, położonej w T. przy

ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wcześniej w sprawie własności przedmiotowej nieruchomości toczyło się najpierw postępowanie administracyjne, a następnie postępowanie sądowno-administracyjne, które jednak nie zostało jeszcze jak dotąd zakończone. W księdze wieczystej nieruchomości nie były jednak ujawnione żadne ostrzeżenia o toczących się postępowaniach administracyjnych.

Kupujący nabyli nieruchomość wraz z altanami wybudowanymi i użytkowanymi przez działkowców. Działkowcy na użytkowanych przez siebie działkach, których prawo użytkowania nabyli od (...) Związku (...), poza postawieniem altan poczynili również inne nakłady w postaci postawienia szklarni i ogrodzeń czy też nawiezenia ziemi uprawnej, nasadzeń drzew, krzewów, warzyw i owoców. Zakres tych nakładów zależy od okresu użytkowania działek.

Nowi właściciele nieruchomości pismami z dnia 25 sierpnia 2009 r. wezwali dotychczasowych użytkowników działek do ich wydania w terminie 30 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W zakreślonym terminie działki nie zostały wydane.

Obecnie działkę nr (...) użytkują A. P. i H. P.; nr (...) użytkuje B. Z.; nr (...) użytkują B. S. i A. S.; nr (...) użytkują G. B. i H. B.; nr (...) użytkują J. W. i B. W.; nr (...) użytkuje S. L. (1); nr (...) użytkują T. P. i E. P. (2); nr 129 użytkują W. J. (1) i W. J. (2); nr (...) użytkują W. S. i G. S..

Przed wytoczeniem powództwa zmarł R. Z. użytkujący wraz z żoną działkę nr (...). E. S. oraz małżonkowie K. i M. O. jeszcze przed wytoczeniem powództwa przestali być użytkownikami odpowiednio działek (...). Przedmiotowe działki są w posiadaniu innych użytkowników. R. i A. F. nie użytkują działki leżącej w obrębie przedmiotowej nieruchomości. Po wytoczeniu powództwa R. Ż. wydał dotychczas użytkowaną przez siebie działkę nr (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, fakty uznane za przyznane, dokumenty przedłożone przez powoda oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy I C 1335/09.

Sąd Rejonowy pominął wniosek pełnomocnika pozwanych o przeprowadzenie dowodu z operatu wyceny wartości naniesień budowlanych i roślinnych jako spóźniony.

Przechodząc do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zauważył w pierwszej kolejności, że w niniejszej sprawie brak było podstaw do zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania sądowno-administracyjnego, bowiem wynik tego postępowania nie miał znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nawet bowiem uchylene stosownych decyzji administracyjnych nie mogłoby doprowadzić do skutecznego podważenia prawa własności powoda w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zauważył następnie, że powód wykazał wszystkie przesłanki roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 kc, a mianowicie, że jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś pozwani faktycznie władają częściami gruntu, wchodzącymi w jej skład.

Sąd I instancji stwierdził, że nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut zatrzymania działek do czasu rozliczenia nakładów, jakie pozwani na nich poczynili. W ocenie Sądu Rejonowego zarzut ten nie został bowiem sprecyzowany kwotowo poprzez dokładnie wskazanie, jakich kwot domaga się każdy z pozwanych z tytułu poczynionych nakładów. Pozwani nie wskazali też, że domagają się nakładów poczynionych w czasie, kiedy właścicielem nieruchomości był powód. Wprawdzie pełnomocnik pozwanych złożył wniosek o przeprowadzenie dowodu z operatu wyceny wartości naniesień budowlanych i roślinnych, jednakże wniosek ten został oddalony jako spóźniony. Sąd jednocześnie zauważył też, że nawet dopuszczenie tego dowodu nie przesądzałoby jeszcze o wykazaniu przez pozwanych wartości poczynionych przez nich nakładów, bowiem pozasądowa opinia przedłożona przez stronę ma jedynie rangę dokumentu prywatnego.

Biorąc pod uwagę, że podniesiony przez pozwanych zarzut zatrzymania okazał się nieskuteczny, Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powoda.

Jednocześnie Sąd I instancji na podstawie art. 320 kpc wyznaczył pozwanym termin do wydania nieruchomości do dnia 31 grudnia 2013 r., mając na względzie to, iż pozwani wiele lat władali swoimi działkami, których użytkowanie nabyli od (...) Związku (...) w 1980 r. Utrata przez Skarb Państwa w 2000 r. przedmiotowej nieruchomości spowodowała wygaśnięcie ich tytułu do władania nią. Sąd przy wyznaczaniu wskazanego terminu wziął również pod uwagę to, że pozwani pozostawali emocjonalnie związani z uprawianymi częściami gruntu i aktualnie mają duże poczucie krzywdy w związku z koniecznością zwrotu działek.

Ponadto Sąd Rejonowy na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych, co do których powód cofnął pozew, a także na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 kpc odrzucił pozew w stosunku do pozwanego R. Z., który zmarł przed wytoczeniem powództwa.

Nadto Sąd Rejonowy na podstawie art. 102 kpc nie obciążył pozwanych kosztami procesu, poniesionymi przez powoda.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani P. G., A. P., B. Z., B. S., J. W., T. P., W. J. (1), W. S., S. L. (1), I. G. i G. B., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

A. odnośnie pozwanych P. G., A. P., B. Z., B. S., J. W., T. P., W. J. (1), I. G. i G. B.:

1) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 461 kc, poprzez jego bezzasadne niezastosowanie do ustalonego i niekwestionowanego w tym zakresie stanu faktycznego przedmiotowej sprawy pomimo skutecznego zgłoszenia przez pozwanych zarzutu zatrzymania w odpowiedzi na pozew z dnia 5 listopada 2012 r. oraz na rozprawie, biorąc pod uwagę, że w operacie wyceny wartości naniesień budowlanych i roślinnych sporządzonym w dniu 3 grudnia 2012 r. przedstawiono szczegółowo, jakich rodzajowo nakładów pozwani dokonali na przedmiotowe działki;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 227 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprzeprowadzeniu przez Sąd I instancji dowodu z dokumentu – operatu sporządzonego w dniu 3 grudnia 2012 r. na okoliczność ustalenia wartości naniesień budowlanych i roślinnych poczynionych przez pozwanych na przedmiotowe działki, która to okoliczność miała dla przedmiotowej sprawy istotne znaczenie;

B. odnośnie pozwanych W. S. i S. L. (1):

1) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez bezpodstawne uznanie przez Sąd I instancji, że obecnie działkę o nr (...) użytkuje S. L. (2), zaś działkę o nr (...) użytkują W. S. i G. S., w sytuacji gdy chociażby z treści operatu wyceny wartości naniesień budowlanych i roślinnych, sporządzonego w dniu 3 grudnia 2012 r. bezsprzecznie wynika, że wymienieni pozwani nie są użytkownikami przedmiotowych działek.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do nich. Wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej. Wniósł także o zasądzenie od każdego z pozwanych na jego rzecz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Na wstępie należy zauważyć, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu poczynienia przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń faktycznych odnośnie posiadania przez pozwanych S. L. (1) oraz W. i G. S. działek o numerach odpowiednio 93 i 131. Należy zauważyć, że uczestnicy w toku postępowania nie wskazywali, aby nie byli użytkownikami tych działek, ani też

nie przedstawiali na tę okoliczność żadnych dowodów. Za dowód tej okoliczności nie można uznać w szczególności złożonego przez pełnomocnika pozwanych operatu szacunkowego, bowiem po pierwsze wniosek o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu został przez Sąd Rejonowy oddalony jako spóźniony, o czym będzie jeszcze mowa poniżej, zaś po drugie – wniosek ten nie został zgłoszony na okoliczność numeracji działek pozwanych. Należy zatem stwierdzić, że pozwani nie zakwestionowali skutecznie tego, że są użytkownikami wskazanych przez powoda działek. Brak było zatem podstaw do zmiany ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy w tym zakresie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 227 kpc, stwierdzić należy, że również nie był on zasadny. Przepis art. 227 kpc stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Nie zwalnia to jednak strony z aktywności w kwestii postępowania dowodowego oraz ze stosowania się do zarządzeń Sądu w tym przedmiocie. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy zobowiązał pozwanych do złożenia wszystkich wniosków dowodowych, podniesienia twierdzeń i zarzutów w terminie 14 dni pod rygorem uznania ich za spóźnione i pominięcia. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pełnomocnik pozwanych złożył odpowiedź na pozew, w której co prawda podniósł zarzut zatrzymania nieruchomości do czasu rozliczenia się z powodem z tytułu poczynionych nakładów, jednak nie przedstawił żadnych dowodów na jego poparcie. W szczególności pełnomocnik pozwanych nie przedłożył wówczas operatu szacunkowego, na który powoływał się na późniejszym etapie postępowania. Co więcej, pełnomocnik pozwanych nie powołał się nawet w swoim piśmie na potrzebę uzyskania tego dowodu i nie wnioskował o przedłużenie terminu na jego przedstawienie. Złożenie zatem przez niego operatu szacunkowego dopiero na terminie rozprawy, bez chociażby wskazania tego dowodu w określonym przez Sąd Rejonowy terminie, słusznie uznane zostało przez ten Sąd za spóźnione. W konsekwencji Sąd I instancji zasadnie na podstawie art. 207 § 6 kpc, pominął ten dowód.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 461 kc poprzez jego niezastosowanie. Należy bowiem zauważyć, że pozwani wprawdzie podnieśli zarzut zatrzymania w odpowiedzi na pozew, jednak nie skonkretyzowali go w żaden sposób. Pełnomocnik pozwanych wskazał jedynie, że pozwani przez wiele lat korzystali z nieruchomości, a czynione przez nich nakłady zwiększały jej użyteczność. Warunkiem skuteczności zarzutu opartego na prawie zatrzymania jest zaś konkretyzacja roszczenia będącego jego podstawą, i określenie jego zakresu a w przypadku zobowiązań pieniężnych także jego sumy przez wyrażenie jej w pieniądzu lub wskazanie przesłanek jej wysokości (por. wyrok SN z 24 listopada 1999 r., I CKN 225/98, Lex nr 578030). W niniejszej sprawie pozwani nie sprostali wymogowi konkretyzacji ich roszczenia. Nie uczynili tego ani w odpowiedzi na pozew ani na późniejszym etapie postępowania, tj. z chwilą złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego wyceny nakładów. Przy czym trzeba też podkreślić, że niezależnie od pominięcia tego dowodu z powodu jego spóźnionego zgłoszenia, sam fakt jego zgłoszenia nie mógł doprowadzić do uznania, że roszczenie pozwanych zostało dostatecznie skonkretyzowane. Powołanie się w trakcie procesu na zarzut prawa zatrzymania jest bowiem czynnością procesową (por. wyrok SN z 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01, Lex nr 157326). Oznacza to, iż pozwani winni byli wyrazić stanowisko, w którym wskazałoby precyzyjnie, rozliczenia jakich nakładów i w jakich kwotach się domagają. Przedstawienia stanowiska w tym zakresie w żaden sposób nie mogły zastąpić informacji wynikające z operatu szacunkowego, bowiem samo przedstawienie takiego operatu nie stanowi czynności procesowej w sensie zgłoszenia konkretnego, sprecyzowanego zarzutu w toku postępowania. Wobec powyższego słusznie Sąd Rejonowy uznał, że zarzut zatrzymania, na który powoływali się pozwani, nie mógł zostać uwzględniony, bowiem nie został skutecznie podniesiony.

Na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, iż jego rozstrzygnięcie dotyczy przedmiotu sporu, którym nie jest zwrot nakładów poczynionych przez pozwanych. Sąd nie jest uprawniony aby przesądzać więc przeciwko komu pozwani powinni tego typu roszczenie skierować, a tego typu wnioski pozwani formułowali na rozprawie apelacyjnej.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 kpc.

Jednocześnie Sąd Okręgowy na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc postanowił nie obciążać pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji, mając na względzie ich poczucie krzywdy, istniejące w związku z koniecznością wydania powodowi części nieruchomości użytkowanych przez nich od wielu lat, do których tytuł prawny pozwani utracili nie wskutek własnych działań. Okoliczność

wynikająca z charakteru sprawy sama w sobie przesądza o możliwości zastosowania wobec pozwanych dobrodziejstwa wynikającego z art.102 kpc niezależnie od ich sytuacji majątkowej.