

Sygnatura akt II Ca 1196/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Weronika Oklejak

Sędziowie: SO Anna Nowak (sprawozdawca)

SR (del.) Anna Sikora - Ciba

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Województwa (...)

przeciwko A. K. (1)

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 30 stycznia 2013 r., sygnatura akt I C 2013/12/K

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

### ***wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 roku***

Strona powodowa Województwo (...) Biuro Geodezji i (...) w K. wniosła o nakazanie pozwanemu A. K. (1) wydania jej w stanie wolnym od obciążeń zajmowaną bez tytułu prawnego część nieruchomości, oznaczoną nr porządkowym 2 o powierzchni 400 m<sup>2</sup> usytuowaną na działkach (...) i wchodzącą w skład nieruchomości położonej w R., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. oraz domagała się zasądzenia kosztów procesu.

Pozwany A. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu A. K. (1), aby wydał stronie powodowej Województwu (...) Biurze Geodezji i (...) w K. w stanie wolnym część nieruchomości oznaczonej nr porządkowym 2 o powierzchni 400 m<sup>2</sup>

usytuowanej na działkach nr (...) położonych w R. (punkt I) oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II).

**Wyrok ten zapadł w następującym bezspornym stanie faktycznym.**

Uchwałą nr (...) Zarządu Województwa (...) z dnia 13 czerwca 2005 roku zawarto na czas nieoznaczony z Zarządem Dróg Wojewódzkich umowę użyczenia m.in. nieruchomości nr (...) położonych w R., na których znajdował się O. Działkowy z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Zarząd Dróg Wojewódzkich mocą tej umowy został upoważniony do oddania w dzierżawę działek w tym ogrodzie działkowym pracownikom i byłym pracownikom Zarządu Dróg Wojewódzkich i jego poprzedników prawnych. Umową z dnia 2 stycznia 2008 roku Zarząd Dróg Wojewódzkich wraz z A. K. (1) zawarli na czas nieokreślony umowę dzierżawy nieruchomości położonej w na działkach nr (...) w R. przy ul. (...), w skład której wchodziła wydzielona działka o powierzchni 400m<sup>2</sup> oznaczona numerem porządkowym 2. Integralną częścią umowy było zastrzeżenie o możliwości jej wypowiedzenia z miesięcznym jego okresem w wypadku wypowiedzenia Zarządowi Dróg Wojewódzkich umowy użyczenia przez Województwo (...). Uchwałą nr (...) Zarządu Województwa (...) z dnia 27 października 2011 roku wypowiedziano Zarządowi Dróg Wojewódzkich umowę użyczenia m.in. działek (...) położonych w R.. Pismem z dnia 22 listopada 2011 roku Zarząd Dróg Wojewódzkich wypowiedział A. K. (1) umowę dzierżawy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, wyznaczając termin zwrotnego przekazania nieruchomości na 5 stycznia 2012 roku. Wobec jej niewydania w określonym terminie, Zarząd Dróg Wojewódzkich wyznaczył A. K. (1) drugi termin – 15 czerwca 2012 roku. Również w tym terminie A. K. (2) nie wydał stronie powodowej działki.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy stwierdził, iż zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie czy pozwanemu przysługuje prawo użytkowania działki zgodnie z art. 14 ust 1 lub 2 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (co pośrednio wskazywałoby na charakter O. Działkowego, w którym pozwany uprawiał działkę) lub czy tenże wpisany jest do rejestru Rodzinnych O. Działkowych prowadzonego przez (...) Związek (...) (co wskazywałoby na ten fakt pośrednio). Sąd Rejonowy uznał, że skoro pozwany powoływał się na wskazane okoliczności, to na nim spoczywał zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego faktu. Pozwany powinien zatem wykazać, że dysponuje uchwałą (...) Związku (...) ustanawiającą na jego rzecz bezpłatne i bezterminowe prawo używania działki i pobierania z niej pożytków lub zawartą w formie aktu notarialnego z (...) Związkiem (...) umowę użytkowania albo wypis z rejestru (...). Pozwany przedstawił w odpowiedzi na pozew szereg dokumentów, ale żaden z nich nie stwierdzał którejkolwiek z podanych wyżej okoliczności. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany nie udowodnił zatem, iż posiada tytuł prawny do używania działki, wchodzącej w skład (...). Z tych względów Sąd Rejonowy dopuszczalność żądania wydania nieruchomości rozważył na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. i przyjął, że umowa dzierżawy mocą, której pozwany używał sporną nieruchomość została skutecznie wypowiedziana. Argumentował, że z art. 704 k.c. wynika, iż strony mogą dowolnie ustalić okres wypowiedzenia umowy dzierżawy i dopuszczalne było określenie go na 1 miesiąc. Wobec zakończenia umowy dzierżawy powództwo należało zatem uwzględnić i nakazać pozwanemu wydanie spornej działki. O kosztach procesu orzekł Sąd Rejonowy na podstawie art. 98 k.p.c., zasądając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając:

- nierozważenie przez sąd możliwości zastosowania art. 231 k.p.c. dla wyjaśnienia rozbieżności w pismach Zarządu O. P.Z.D. dotyczącej rejestracji pracowniczego ogrodu działkowego w R. w Zarządzie Wojewódzkim P.Z.D z dniem 4 listopada 1993 roku;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na zaniechaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego w sprawie, w wyniku czego Sąd pominął ważne dokumenty i przepisy dotyczące funkcjonowania (...)a następnie (...)w R., jego zarządu, procedurę prawną przydziału działek oraz ich prawny status;

- naruszenie art. 5 k.p.c., gdyż sąd nie udzielił pozwanemu występującemu w procesie sądowym osobiście bez adwokata lub radcy prawnego niezbędnych pouczeń w myśl tegoż przepisu dla udowodnienia faktów wg wymogu art. 6 k.c.;

- oraz, że sąd nie podjął w myśl art. 10 k.p.c. kroków w kierunku zawarcia ugody sądowej.

W uzasadnieniu podał, że mając duży udział w wykonanym zakresie prac na terenie (...)w R. przy stanowisku powoda niezgadzającego się na wypłatę odszkodowania za zagospodarowanie całego ogrodu w tym jego działki w oparciu o art. 461 k.c. w zw. z art. 19 i 20 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, skorzystał on z prawa zatrzymania przedmiotu dzierżawy.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości, a także zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja podlegała oddaleniu.

Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany nie wykazał, by ogród działkowy w R. numer (...)został zarejestrowany w rejestrze Krajowej Rady (...) w konsekwencji czego prawidłowo przyjął jako podstawę rozstrzygnięcia art. 222 § 1 k.c. Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na stanowisko procesowe pozwanego, który konsekwentnie utrzymywał, że została podjęta uchwała z dnia 4 listopada 1993 roku zwrócił się do (...) Związku (...) o szczegółowe wyjaśnienie kwestii dotyczącej podjęcia uchwały z dnia 4 listopada 1993 roku, nr 1/Pr/11/93 a także wskazania czy wskazany wyżej ogród działkowy rzeczywiście został zarejestrowany. Odpowiadając na stawiane pytania (...) Związek (...) jednoznacznie wyjaśnił, iż nie posiada w swoich dokumentach uchwały nr 1/Pr/11/93, a nadto wskazał, że nie zachowały się żadne materiały jej dotyczące, ani nie została ona odnotowana w rejestrach uchwał. Jednocześnie zostało wyjaśnione, iż przez kilka lat podejmowane były starania o uzyskanie prawa do gruntu i zarejestrowanie ogrodu w Krajowej Radzie (...), ale ponieważ nie uzyskano prawa do tego terenu, ogród nie został ostatecznie zarejestrowany (k. 188). W świetle tego pisma można przyjąć hipotezę, że rzeczywiście toczyło się postępowanie o rejestrację ogrodu w R., oznaczonego numerem (...) jednakże z uwagi na brak uprawnień do gruntu, nie zostało sfinalizowane, a ogród ostatecznie nie został zarejestrowany w rejestrze Krajowej Rady (...). Należy jednocześnie przypomnieć, że ciężar udowodnienia faktu rejestracji ogrodu w rejestrze Krajowej Rady (...) obciążał stosownie do formuły art. 6 k.c. pozwanego, bowiem to on wywodził z tej okoliczności skutki prawne, jednakże pozwany temu obowiązкови nie sprostał pozostawiając te fakty w sferze swych twierdzeń. Skoro zatem pozwany nie wykazał, że nieruchomości składająca się m.in. z działek nr (...) była przeznaczona pod pracownicze ogrody działkowe lub pod uprawy ogrodowe, to tym samym nie można przyjąć, że spełniała ona kryteriów uznania za pracowniczy ogród działkowy na gruncie art. 6 ustawy z dnia 6 maja 1981 roku o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. z 1996 roku, nr 85, poz. 390 z późn. zm.). Nawet jednak gdyby nieruchomość ta stanowiła pracowniczy ogród działkowy o nieuregulowanym stanie prawnym, to nie dawałoby to podstaw do przyjęcia, że z dniem wejścia w życie 8 lipca 2005 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. nr 169, poz. 1419 ze zm.) stała się ona rodzinnym ogrodem działkowym, gdyż nie była zarejestrowana w rejestrze prowadzonym przez (...) Związek (...) (art. 41 ust. 2 w/w ustawy). Wobec tego, bez względu na faktyczne wykorzystywanie nieruchomości w R. na cele ogrodu działkowego, nie jest to ogród działkowy w rozumieniu prawnym, a w konsekwencji powyższego, nie znajdują zastosowania przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy ustalając, że pozwanemu została z dniem 31 grudnia 2011 roku wypowiedziana umowa dzierżawy spornej nieruchomości, zasadnie uznał, że nie przysługuje mu względem strony powodowej skuteczne prawo do władania tą nieruchomością. Konstatacja ta skutkować musiała uwzględnieniem żądania pozwu w całości w oparciu o art. 222 § 1 k.c. W świetle powyższych uwag nie mogły zostać uznane za zasadne zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych, gdyż jakkolwiek Sąd Rejonowy nie badał kwestii dotyczących istnienia uchwały z dnia 4 listopada 1993 roku, to uzupełniające postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Okręgowy wykazało, że uchwała taka nie została nigdy podjęta i nie doszło do zarejestrowania ogródka działkowego w rejestrze Krajowej Rady (...). W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie zdołał również wykazać, że w sprawie zaszły przesłanki do skorzystania przez niego z prawa zatrzymania (art. 461

k.c.). Na prawo to pozwany powołał się dopiero w apelacji wskazując, że ogółem poniesione przez niego nakłady na tę nieruchomości wyniosły 20560 zł. Na okoliczność tę przedłożył sporządzone przez siebie wyliczenie, które stanowi dokument prywatny, w rozumieniu art. 245 k.p.c. a tym samym jest dowodem jedynie tego, że pozwany złożył oświadczenie w tym dokumencie zawarte. W tej sytuacji, z uwagi na brak zawnioskowania dowodów nie sposób uznać, że pozwany zdołał wykazać, aby takie nakłady w istocie poniósł oraz jaka była ich wysokość. Skutkiem prawnym powyższego stwierdzenia, jest brak podstaw do stosowania w sprawie niniejszej prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Nieistnienie roszczenia o zwrot poczynionych nakładów, co do zasady powoduje bowiem, że zobowiązany do wydania rzeczy w ogóle nie może powoływać się na prawo zatrzymania. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.p.c. wskazać należy, iż nie był on zasadny. Możliwość udzielania przez sąd stronom i uczestnikom postępowania występujących w sprawie bez profesjonalnego pełnomocnika potrzebnych wskazówek co do czynności procesowych oraz pouczenia ich o skutkach prawnych tych czynności i skutkach zaniedbań nie może być rozumiana jako obowiązek zastępowania inicjatywy dowodowej stron, czy też obowiązek udzielania pouczeń w sytuacji, gdy ochrona praw procesowych tego nie wymaga. Dotyczy to w szczególności zachowań strony przy podejmowaniu czynności oczywiście zrozumiałych dla każdego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 roku, II UKN 33/2000, OSNP 2002, Nr 10 poz. 251). Z art. 5 k.p.c. nie wynika powinność sądu o charakterze ogólnego obowiązku do udzielenia w każdym wypadku pouczeń osobom stającym przed sądem, tylko dlatego, że występują bez zawodowego pełnomocnika. Udzielenie pouczenia musi być w danej sytuacji uzasadnione, zależy od oceny i uznania sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 roku, sygn. II CZ 53/2011, niepubl. SIP Lex Polonica nr 3878392). Sąd rozpoznający sprawę winien udzielić niezbędnych pouczeń zwłaszcza wtedy, gdy występuje przed nim osoba nieporadna. W niniejszej sprawie nie sposób uznać, by Sąd Rejonowy naruszył powyższy przepis bowiem pozwanego nie można uznać za osobę nieporadną a ponadto nie jest rzeczą sądu rozpoznającego sprawę udzielanie pouczeń co do możliwości powoływania dowodów dla udowodnienia twierdzonych faktów. Sąd rozpoznający sprawę nie może bowiem przejmować inicjatywy dowodowej żadnej ze stron postępowania, gdyż w ten sposób naruszałby zasadę bezstronności. Za chybiony należało uznać również zarzut naruszenia art. 10 k.p.c., gdyż w świetle tego przepisu sąd powinien dążyć do zawarcia ugody w sprawach, w których jest ona dopuszczalna. Nie oznacza to, że w każdej sprawie ciąży na nim obowiązek proponowania stronom zawarcia ugody, zwłaszcza gdy z wstępnych stanowisk stron wynikało, iż nie były skłonne do ustąpienia w jakiegokolwiek mierze z własnym żądaniem. Ponadto pozwany nie wykazał, aby brak skorzystania przez Sąd Rejonowy z art. 10 k.p.c. miał istotny wpływ na wynik postępowania.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 60 zł na, którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z treścią § 6 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

Ref. SSR M. Czajka