

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 maja 2015 roku w Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie z powództwa głównego A. T. przeciwko Z. K. o wydanie nieruchomości i z powództwa wzajemnego Z. K. przeciwko A. T. o zapłatę kwoty 37.290 złotych w punkcie 1 wyroku z powództwa głównego nakazał pozwanej głównej Z. K., aby wydała powodowi głównemu A. T. działkę o powierzchni 1782m² stanowiącą północno – zachodni fragment większej nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 4,62 ha oznaczonej w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym (...) położonej we wsi B. przy u. Al. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu, V Wydziale Ksiąg Wieczystych założona jest KW (...), należąca do A. T., graniczącą od strony północnej na długości 33 metrów z działką oznaczoną w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym (...), od strony wschodniej na długości 40 metrów z działką oznaczoną w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym (...), przy czym od strony południowej granicę nieruchomości na długości 34 metrów stanowi ogrodzenie i ściana budynku gospodarczego stanowiącego własność A. T., zaś od strony wschodniej granicę działki na długości 54,5 metra stanowi ogrodzenie.

W punkcie 2 wyroku Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił powództwo wzajemne powoda wzajemnego Z. K. w całości.

W punkcie 3 wyroku zasądzono od Z. K. na rzecz A. T. kwotę 2.912 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto w punkcie 4 rozstrzygnięcia nieuiszczone koszty sądowe przejęto na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łowiczu.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje :

Pozwana Z. K., J. B. i zmarły S. B. są rodzeństwem. S. B. był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości B. przy ul. (...). Legionów Polskich oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 685/3 przylegającej do działki J. B. oznaczonej nr 686/2. Dom stanowiący własność S. B. wybudowali rodzice pozwanej, zaś ich wolą rodziców było, by z połowy domu korzystała Z. K.. Ojciec pozwanej - W. B. nie mógł przepisać domu na pozwaną ze względu na obowiązujące wówczas przepisy i dlatego dom podarował synowi S. B., z ustnym zastrzeżeniem, że prawo do połowy nieruchomości ma Z. K.. Obok domu S. B. znajduje się działka J. B. o nr ewidencyjnym 686/2, o powierzchni 7 ha. Powyższą nieruchomość J. B. również otrzymał od rodziców.

Około 1994 - 1995 roku, Z. K. bez zachowania formy aktu notarialnego nabyła od J. B. działkę o powierzchni 1782 m² stanowiącą północno-zachodni fragment nieruchomości rolnej oznaczonej w rejestrze gruntów nr 686/2, położonej we wsi B. przy ulicy (...) Polskich nr 4, graniczącą od północy na długości 33 metrów z działką oznaczoną w rejestrze gruntów jako nr 684/10, od strony wschodniej na długości 40 metrów z działką oznaczoną w rejestrze gruntów numerem 685/3.

Przedmiotowa sporna działka od tamtej chwili funkcjonowała jako przydomowy ogród domu mieszkalnego S. B. usytuowanego na działce oznaczonej nr (...). Z. K. ogrodziła nabytą działkę wraz z dotychczasową działką S. B.. Na części postawiła betonowy płot. Syn pozwanej K. wraz ze S. B. odwodnili teren w ten sposób, że nawieźli tam ziemi i gruzu, zasiali trawę. Przedmiotowy fragment działki zaczęto użytkować jako niezależny ogród, który oddzielono od pozostałej części działki o nr (...). Na przedmiotowym fragmencie działki posadzono szereg roślin ozdobnych, sosny oraz pojedyncze drzewa owocowe. Inwestycje były czynione stopniowo i systematycznie.

W dniu 8 lutego 2013r. A. T. - córka J. B. stała się właścicielką nieruchomości o nr 868/2, z której wydzielona została sporna nieruchomość objęta przedmiotowym pozwem. J. B. w umowie darowizny z dnia 8 lutego 2013 r. przeniósł na swą córkę A. T. własność zabudowanej nieruchomości rolnej o łącznym obszarze 7 ha położonej we wsi B. złożonej z działek gruntu nr (...).

Sąd Rejonowy uznał, że powódka udowodniła przesłanki uzasadniające roszczenie windykacyjne, którego podstawę stanowi art. 222 § 1 k.c. tj. wykazała, że przysługuje jej status właścicielki wobec nieruchomości oraz to, że została pozbawiona faktycznego władztwa nad sporną nieruchomością przez osobę trzecią - Z. K.. Dodatkowo Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana Z. K. nie kwestionowała prawa własności A. T.. Co więcej reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika pozwana uznała roszczenie o wydanie rzeczy, którym Sąd co do zasady jest związany.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy przywołał podniesiony przez pozwaną zarzut zatrzymania z art. 461 § 1 k.c..

Sąd Rejonowy uznał, że pozwana zgodnie z art. 226 § 2 k.c. jako posiadacz samoistny w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Opierając się na opinii biegłego Sąd Rejonowy uznał, że wartość rynkowa nakładów poczynionych przez pozwaną jest zerowa. Wartość całej nieruchomości nie wzrosła bowiem po dokonaniu nakładów na sporną, ułamkową część nieruchomości. W ocenie Sądu część nieruchomości, której użytkownikiem była pozwana należy traktować jako integralną część całego gospodarstwa rolnego (...) i wysokość nakładów oceniać z punktu widzenia całej nieruchomości rolnej, a nie tylko ułamkowej części zajmowanej przez pozwaną. Okoliczność, iż Z. K. powyższy, niewielki fragment nieruchomości rolnej wykorzystywała na cele rekreacyjne i z tym zapatrywaniem dokonała nasadzeń, nie może mieć znaczenia w sprawie, albowiem działka ta nie zmieniła swojego przeznaczenia. Jest to nadal grunt rolny niewielkiej klasy. Poczynienie tego rodzaju nakładów nie było konieczne dla zachowania substancji gruntu- pastwiska, na którym wypasane było bydło, jak również nie zwiększyły wartości tejże nieruchomości. W ocenie Sądu błędem logicznym i metodologicznym byłoby traktowanie powyższej działki, jako odrębnej nieruchomości. Nieruchomość ta stanowi bowiem integralną część gospodarstwa rolnego i to założenie jest wyjściowym do wyceny nakładów poczynionych na tę nieruchomość. W ocenie Sądu do wyceny przedmiotowej nieruchomości nie można zastosować metody odtworzeniowej. W zakresie poczynionych nakładów na nieruchomość rozliczeniu podlega aktualna wartość rynkowa, nie zaś ich wartość odtworzeniowa, ani też kwoty wydatkowane na ich poczynienie.

Sąd Rejonowy uznał, że powyższe ustalenia skutkują koniecznością oddalenia w całości powództwa wzajemnego Z. K..

Apelacją od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pełnomocnik Z. K. zaskarżając powyższe rozstrzygnięcie w całości.

W wywiezionym środku odwoławczym pełnomocnik zarzucił Sądowi Rejonowemu:

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nierozpoznanie zarzutu zatrzymania;
- naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 461 § 1 k.c. polegający na jego błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że zgłoszony zarzut zatrzymania jest powództwem wzajemnym;
- naruszenie prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku dlaczego nie uwzględniono zarzutu zatrzymania, jak również zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez powoda, dlaczego Sąd uznał i na jakiej podstawie prawnej, że zgłoszony zarzut zatrzymania za powództwo wzajemne, a w sytuacji takiego przyjęcia naruszenie artykułu 204 k.p.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Dodatkowo pełnomocnik Z. K. w odrębnym piśmie procesowym wywiódł zażalenie od punktu 3 wyroku Sądu Rejonowego w Łowiczu w zakresie orzeczenia o kosztach procesu.

W zażaleniu pełnomocnik skarżącej zarzucił Sądowi Rejonowemu błędne zastosowanie przepisów dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu tj. zastosowanie art. 98 § 1 k.p.c. tymczasem zdaniem skarżącego w niniejszej sprawie zastosowanie winien znaleźć art. 101 k.p.c., albowiem pozwana przy pierwszej czynności procesowej uznała

powództwo, zgłaszając jedynie zarzut zatrzymania i wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik A. T. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Nadto pełnomocnik A. T. wniósł o oddalenie zażalenia od punktu 3 wyroku Sądu Rejonowego w Łowiczu w zakresie orzeczenia o kosztach procesu.

Postanowieniem z dnia 5 października 2015 roku, Sąd Okręgowy oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej Z. K. zawieszenie postępowania w sprawie do czasu zakończenia postępowania w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w Łowiczu o sygnaturze akt I Ns 590/15 z wniosku pozwanej Z. K. z udziałem A. T. o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Zawieszenie postępowania ze względu na zależność rozstrzygnięcia sprawy od wyniku innego postępowania cywilnego wchodzi w grę tylko wtedy, gdy postępowanie to jest już w toku. Jak ustalono, sprawa z wniosku pozwanej Z. K. z udziałem A. T. o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie znajduje się na etapie uzupełniania braków fiskalnych wniosku. Tym samym, nie można uznać, aby postępowanie w sprawie I Ns 590/15 „toczyło się” w rozumieniu przepisu 177 § 1 pkt. 1 k.p.c..

Samo złożenie przez wnioskodawcę wniosku dotkniętego brakami fiskalnymi nie oznacza, iż sprawa ta znajduje się w toku. Przedmiotowa okoliczność przesądza o konieczności oddalenia wniosku o zawieszenie postępowania wywiezionego przez pełnomocnika pozwanej Z. K.. Zauważyć należy również, że zgodnie z art. 177 § 1 k.p.c. zawieszenie postępowania ma charakter fakultatywny. W realiach niniejszej sprawy zawieszenie postępowania na etapie postępowania apelacyjnego byłoby oczywiście niecelowe.

Sąd Okręgowy zważył co do apelacji:

Apelacja podlegała uwzględnieniu, prowadząc do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu za instancją odwoławczą, jako że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r. II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22, z dnia 15 lipca 1998 r. II CKN 838/97, (...); z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 nr 3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r. III CK 161/05, (...); z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji: rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy lub zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania; pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę; rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej niż zgłoszona w pozwie; nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda (por. postanowienie SN z dnia 26.11.2012 roku, III SZ 3/12, (...)).

Taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

W punkcie 3 odpowiedzi na pozew strona pozwana zgłosiła zarzut zatrzymania spornej nieruchomości wnosząc o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kwoty 37.290 złotych tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość.

Analiza podjętych czynności przez Sąd Rejonowy prowadzi do wniosku, że przedmiotowe pismo nie zostało potraktowane przez Sąd Rejonowy jako powództwo wzajemne z art. 204 k.p.c., lecz jako zarzut zatrzymania z

art. 461 § 1 k.c.. Świadczy o tym fakt, że Sąd Rejonowy nie podjął żadnych działań zmierzających do nadania powództwu wzajemnemu właściwego biegu, pomimo jego ewidentnych braków formalnych i fiskalnych. Dodatkowo Sąd Rejonowy nie dokonał dodatkowego badania, czy - w świetle art. 192 pkt 2 i art. 204 k.p.c. - spełnione zostały warunki dopuszczalności powództwa wzajemnego. Co więcej, przez cały okres procedowania Sąd Rejonowy nie odebrał merytorycznych stanowisk od pełnomocników stron co do zgłoszonego powództwa wzajemnego. Zwłaszcza strona pozwana nie zajęła stanowiska co do żądania pozwu wzajemnego i nie wdała się w spór co do istoty sprawy w tym zakresie. Pomimo tego, orzekając o żądaniach stron, Sąd Rejonowy wbrew dotychczasowemu kierunkowi i zakresowi procedowania i wbrew intencjom strony pozwanej rozstrzygnął zgłoszony zarzut jako powództwo wzajemne. Analiza akt sprawy oraz lektura uzasadnienia rozstrzygnięcia w żadnej mierze nie wyjaśniają czym kierował się Sąd Rejonowy kwalifikując i rozpoznając powyższy zarzut jak powództwo wzajemne. Stanowisko Sądu a quo jest tym bardziej niezrozumiałe, że przedstawiając w uzasadnieniu orzeczenia stanowisko strony pozwanej, Sąd nie wskazał że Z. K. zgłosiła w toku procesu wobec powódki powództwo wzajemne zaznaczając że zgłoszony zarzut jest zarzutem zatrzymania.

Pomimo powyższych uchybień Sąd Rejonowy w punkcie 2 zaskarżonego orzeczenia oddalił powództwo wzajemne powódki wzajemnej Z. K. w całości, uzasadniając rozstrzygnięcie jednym, niezmiernie ogólnikowym zdaniem nie przywołując nawet podstawy materialnej dochodzonego roszczenia co pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią art. 328 § 2 k.p.c..

Na marginesie zauważyć należy jedynie, że stanowiska Sąd nie może sanować sprostowanie protokołów rozpraw dokonane z urzędu w dniu 28 kwietnia 2015 roku / k. 250 akt sprawy/.

Uzasadnienie całego rozstrzygnięcia wyroku jest na tyle niejasne, iż nie sposób na jego podstawie ustalić czy Sąd Rejonowy rozpoznał powództwo wzajemne obok czy zamiast podniesionego zarzutu zatrzymania. Okoliczność ta skutkowałą koniecznością uchylecia rozstrzygnięcia również w zakresie rozstrzygnięcia z punktu pierwszego wyroku, mimo uznania powództwa przez pozwaną w tej części, albowiem podniesiony zarzut zatrzymania jest immanentnie związany z żądaniem windykacyjnym zgłoszonym przez stronę powodową.

N. od powyższego Sądowi Rejonowemu całkowicie umknął z pola widzenia fakt, że pełnomocnik powódki zgłosił w toku postępowania zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej z tytułu poczynionych nakładów na nieruchomości. Podniesienie zarzutu przedawnienia powoduje, iż Sąd w pierwszej kolejności rozpoznaje ten zarzut, zaś ustaliwszy, iż roszczenie jest przedawnione nie prowadzi dalej postępowania dowodowego. Takie działanie sądu, wynika z treści art. 227 k.p.c.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy całkowicie pomija materialnoprawny zarzut podniesiony przez stronę powodową, pomimo tego że do przedmiotowego zarzutu Sąd winien rozpoznać w pierwszej kolejności zanim przejdzie do ustalania wysokości poniesionych nakładów na nieruchomość.

Przedmiotowe okoliczności prowadzą do przekonania, że orzekając sąd pierwszej instancji rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy oraz pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę powodową, a zatem w realiach niniejszej sprawy doszło do nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

Reasumując, zarzuty apelującego naruszenia przepisów prawa procesowego przez Sąd I instancji okazały się trafne. W związku z tym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien w pierwszej kolejności ustalić jak jest rzeczywista treść żądań strony pozwanej. W przypadku ustalenia, że zgłoszone żądanie jest powództwem wzajemnym Sąd Rejonowy winien nadać pozwowi wzajemnemu stosowany bieg.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy winien rozpoznać wszystkie zarzuty stron poddane Sądowi pod osąd, a zwłaszcza odnieść się do podniesionego przez stronę powodową zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów.

W przypadku uznania roszczenia windykacyjnego za zasadne, Sąd Rejonowy winien również rozważyć - w przypadku braku inicjatywy dowodowej stron w tym zakresie, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii na okoliczności sporządzenia przez biegłego mapy nieruchomości która ma zostać wydana powódce sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Sformowanie rozstrzygnięcia w sposób dokonany przez Sąd Rejonowy w wyroku w praktyce uniemożliwiłoby egzekucję roszczeń powódce. Nie wiadomo bowiem jaką część nieruchomości działki (...) pozwana byłaby jest obowiązana wydać powódce. Warto zwrócić uwagę że w zaskarżonym wyroku Sąd Rejonowy nie oznaczył granicy działki podlegającej wydaniu od strony zachodniej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wyjaśni również w jaki sposób zakończyła się rozprawa z dnia 23 grudnia 2013 roku – k. 152 akt sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co do zażalenia:

Wywiedzione zażalenie należało odrzucić.

Nie budzi wątpliwości, że na zawarte w wyroku postanowienie o kosztach procesu stronie nie przysługują dwa odrębne środki zaskarżenia. Zgodnie z art. 394 § 1 pkt 9 k.p.c. wniesienie osobnego zażalenia jest dopuszczalne tylko wówczas, gdy strona nie skarży rozstrzygnięcia co do istoty sprawy.

Wniesienie apelacji niweczy dopuszczalność zażalenia na postanowienie o kosztach procesu zawarte w wyroku i to niezależnie od kolejności wniesienia każdego z tych środków odwoławczych. W przedmiotowej sprawie pełnomocnik pozwanej Z. K. wywiódł zażalenie od punktu 3 wyroku Sądu Rejonowego w Łowiczu w zakresie orzeczenia o kosztach procesu oraz apelację.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 370 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. wywiedzione zażalenie jako niedopuszczalne należało odrzucić.