

Sygn. akt I C 220/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

**SĄD REJONOWY W ZAMBROWIE I WYDZIAŁ CYWILNY**

w składzie:

**Przewodniczący – SSR Paweł Płoński**

**Protokolant – Kinga Klemarczyk**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 grudnia 2014 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa (...) w Z.

przeciwko **J. A. i W. A.**

o wydanie i zapłatę 87,85 zł

- I. umarza postępowanie w sprawie w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 87,85 zł (osiemdziesiąt siedem i 85/100 złotych);
- II. nakazuje pozwanym J. A. i W. A., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi (...) w Z. działkę gruntu oznaczoną nr (...) o powierzchni 295 m<sup>(2)</sup>, znajdującą się na obszarze (...) w Z. wraz ze znajdującymi się na niej składnikami majątkowymi w tym altaną – w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;
- III. odstępuje od obciążania pozwanych J. A. i W. A. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 220/14

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 30 grudnia 2014 r.**

Powód (...) w Z. w dniu 9 czerwca 2014 r. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanym J. A. i W. A., w którym wniósł o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi działkę nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej składnikami majątkowymi w tym altaną. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że pozwane bezprawnie zajmują przedmiotową działkę, która wchodzi w skład ogrodów działkowych, dodatkowo zamieszkując w znajdującej się na gruncie altanie, co jest niezgodne z art. 12 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz przepisów Statutu (...) (k. 2-19). W toku procesu powód ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych kwoty 87,85 zł tytułem zaległych należności z tytułu użytkowania działki, której wydania się domagał (k. 35).

Pozwane J. A. i W. A. wniosły o oddalenie powództwa (k. 27-28, 32 odw. i k. 52 odw.).

**Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy z dnia 23 maja 1997 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. G. (1) w Kancelarii Notarialnej w Z. (Rep. A nr (...)) Miasto Z. oddało w wieczyste użytkowanie (...) z siedzibą w W. nieruchomość gruntową położoną w Z. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 4,0437 ha,

wchodzącą w skład pracowniczego ogrodu działkowego pod nazwą (...) – na okres 99 lat, z możliwością przedłużenia tego prawa na okres dłuższy i z przeznaczeniem na pracowniczy ogród działkowy (k. 56-60).

Znajdująca się na terenie ogrodów działkowych (...) w Z. działka oznaczona nr (...) o powierzchni 295 m<sup>(2)</sup>, była w użytkowaniu M. O. do dnia 25 stycznia 2008 r., tj. do jego śmierci. Na skutek śmierci M. O. doszło do wygaśnięcia przysługującego mu prawa do przedmiotowej działki. W dniu 20 grudnia 2008 r. J. A. (córka zmarłego M. O.) złożyła oświadczenie, w którym zrzekła się swoich praw do działki nr (...) w (...) użytkowanej dotychczas przez jej ojca, na rzecz brata P. O. (k. 4), zaś w tym samym dniu P. O. (syn M. O.) wystąpił z wnioskiem o przyjęcie w poczet członków (...) i przydzielenie mu w użytkowanie przedmiotowej działki (k. 6-7).

Uchwałą z dnia 21 marca 2009 r. (nr (...)) (...) w Z. stwierdził wygaśnięcie członkostwa w (...) dotychczasowego użytkownika działki nr (...), tj. M. O. w związku ze jego śmiercią (k. 3). W tym samym dniu uchwałą nr (...) (...) w Z. nadał P. O. członkostwo w (...) i przydzielił mu działkę nr (...) o powierzchni 295 m<sup>(2)</sup> (k. 8). Pomimo tego, J. A. przez kolejne lata korzystała za przyzwoleniem brata z działki nr (...), gdzie też zaspokajała swoje potrzeby mieszkaniowe, albowiem zamieszkała w znajdującej się na gruncie altanie, co było skutkiem jej wcześniejszego wyeksmitowania z dotychczasowego lokalu komunalnego przy ul. (...) w Z. (protokół zdawczo-odbiorczy – k. 29). W między czasie na przedmiotowej działce zamieszkała również W. A. – córka J. A..

W związku z powstałym zadłużeniem z tytułu należnych składek statutowych i opłat za użytkowanie działki nr (...) w okresie za lata 2012-2013, Zarząd(...) w Z. pismem z dnia 7 czerwca 2013 r. wezwał P. O. do uregulowania powstałej zaległości w łącznej kwocie 282,35 zł – w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia, jednocześnie informując, że w przeciwnym wypadku podejmie stosowne decyzje zmierzające do pozbawienia członkostwa w (...) i prawa do użytkowania działki (k. 9).

W następstwie powyższego P. O. w dniu 14 listopada 2013 r. złożył oświadczenie o zrzeczeniu się członkostwa w (...) i prawa użytkowania działki nr (...) w (...) w Z., a jednocześnie zrzekł się na rzecz (...) w Z. urządzeń i nasadzeń znajdujących się na działce nr (...), której był dotychczasowym użytkownikiem (k. 10-11). W związku z tym Zarząd (...) w Z. uchwałą z dnia 14 grudnia 2013 r. (Nr (...)) postanowił wygasić P. O. członkostwo Związku i prawo do użytkowania działki nr (...) (k. 12). W tym samym dniu dokonano komisyjnego przyjęcia w stan O. urządzeń i nasadzeń znajdujących się na działce nr (...) (k. 13).

W dniu 7 marca 2014 r. Zarząd (...) w Z. wezwał J. A. oraz jej córkę W. A., które przebywały i zamieszkiwały w altanie znajdującej się na gruncie działki nr (...) na terenie O. do niezwłocznego opuszczenia zajmowanej altany i działki w terminie do dnia 31 marca 2014 r. (k. (...)). W dniu 28 maja 2014 r. Zarząd(...)w Z. ponownie wezwał do opuszczenia i wydania bezprawnie zajmowanej działki w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma (k. 19). Pomimo wezwań J. A. i W. A. nadal zamieszkiwały w altanie znajdującej się na działce nr (...) i korzystały z tej nieruchomości.

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody:** dokumenty dołączone do pozwu (k. 3-19), protokół zdawczo-odbiorczy (k. 29), zaświadczenia (k. 30-31), zestaw przepisów „Prawo w PZD” (k. 48), dokumentów złożonych w dniu 29 sierpnia 2014 r. (k. 54-65), a także zeznania świadków: J. M. (1) (k. 50 odw.), R. G. (k. 51), M. G. (2) (k. 51 odw.), J. G. (k. 51 odw.), B. L. (k. 52), J. L. (k. 52), B. D. (k. 71 odw.), Z. P. (k. 79 odw.) i K. M. (k. 79 odw.).

#### **Sąd Rejonowy w Zambrowie zważył, co następuje:**

Powództwo strony powodowej o wydanie jako zasadne, podlegało uwzględnieniu. Powyższe roszczenie w ocenie Sądu należało rozpatrywać w kontekście art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana (tzw. roszczenie windykacyjne) – chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wprawdzie, jak wynika wprost z treści przytoczonego przepisu, roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi, albowiem to właściciel może żądać, ażeby rzecz została mu wydana i to jemu przysługuje materialna legitymacja czynna do zgłoszenia takiego roszczenia, tym niemniej w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że powyższy przepis znajduje odpowiednie zastosowanie również

w przypadku ochrony prawa przysługującego użytkownikowi wieczystemu. Należy podkreślić, że już z samej treści art. 233 k.c. jednoznacznie wynika, że w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków w użytkowanie wieczyste – użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób (w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać). W świetle powyższego zapisu wyraża się bezwzględny charakter prawa użytkowania wieczystego i dlatego też należy przyjąć, że użytkownikowi wieczystemu przysługują właściwe petytoryjne roszczenia ochronne (por. Komentarz do art. 233 Kodeksu cywilnego, autor: Edward Gniewek – publ. LEX). Zatem użytkownik wieczysty może żądać od osoby, która faktycznie włada nieruchomością oddaną mu w użytkowanie wieczyste, ażeby nieruchomość została mu wydana (chyba że osobie tej służy skuteczne względem użytkownika uprawnienie do władania nieruchomością). Niezależnie od powyższych argumentów, uprawnienie użytkownika wieczystego do skorzystania z ochrony petytoryjnej przewidzianej w art. 222 § 1 k.c., wynika także z treści art. 251 k.c., który przewiduje, że do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 501/08, publ. LEX nr 528129).

W odniesieniu do niniejszej sprawy powód udowodnił według zasady wyrażonej w art. 6 k.c., że przysługuje mu uprawnienie do korzystania – z wyłączeniem innych osób – sporną działką oznaczoną nr (...) o powierzchni 295 m<sup>(2)</sup>, która wchodzi w skład (...) w Z. funkcjonujących na terenie nieruchomości gruntowej położonej w Z. i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 4,0437 ha, która na podstawie umowy z dnia 23 maja 1997 r. została oddana w wieczyste użytkowanie (...) z siedzibą w W. (zob. akt notarialny sporządzony przed notariuszem M. G. (1) w Kancelarii Notarialnej w Z., Rep. A nr (...) – k. 56-60).

Jednocześnie jak wynikało z akt sprawy pozwanej J. A. i jej córka W. A. zajmują sporną nieruchomość bezprawnie, albowiem nie przysługuje im aktualnie żadne prawo do korzystania z tej działki. Fakt zamieszkiwania przez pozwane na terenie działki nr (...) i korzystania z niej był bezsporny pomiędzy stronami, pozwane przyznały powyższą okoliczność, która została również potwierdzona przez świadków przesłuchanych w toku postępowania. Zasadniczą kwestią zatem było ustalenie, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do korzystania z przedmiotowej działki. Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynikało, że wprawdzie wcześniej sporna działka nr (...) była użytkowana przez ojca pozwanej J. M. (2) O., jednakże przysługujące mu uprawnienia wygasły wraz z jego śmiercią w 2008 r., natomiast prawo do użytkowania przedmiotowej działki przeszło następnie w 2009 r. na rzecz jego syna P. O. (brata pozwanej J. A.). Należy podkreślić, że w dniu 20 grudnia 2008 r. J. A. złożyła pisemne oświadczenie, w którym zrzekła się swoich praw do działki nr (...) wchodzącej w skład (...) na rzecz brata P. O. (k. 4). Odnosząc się do powyższego oświadczenia pozwana wprawdzie początkowo zarzucała że ten dokument został sfalszowany (pismo – k. 27-28), jednakże na rozprawie potwierdziła, że podpis widniejący pod tym oświadczeniem należy do niej (k. 32 odw.).

Niezależnie od powyższego z ustaleń Sądu wynikało, że to pozwana J. A. – pomimo tego, że działka nr (...) formalnie została przyznana jej bratu – przez kolejne lata za jego przyzwoleniem korzystała z tej działki, gdzie też zaspokajała swoje potrzeby mieszkaniowe, albowiem zamieszkała w znajdującej się na gruncie altanie, co było skutkiem jej wyekskmitowania z dotychczasowego lokalu komunalnego przy ul. (...) w Z. (protokół zdawczo-odbiorczy – k. 29). Jak wynika z akt sprawy zaistniała sytuacja była tolerowana przez Zarząd (...) w Z. dopóki były regulowane bieżące należności z tytułu składek statutowych i opłat eksploatacyjnych za przedmiotową działkę. Jednakże z uwagi na powstałą zaległość z tego tytułu w latach 2012-2013 dotychczasowy użytkownik działki (...) w dniu 14 listopada 2013 r. złożył oświadczenie o zrzeczeniu się członkostwa w (...) i prawa użytkowania tej działki, a jednocześnie zrzekł się na rzecz (...) w Z. urzędzeń i nasadzeń znajdujących się na przedmiotowej działce nr (...). Na skutek powyższego Zarząd (...) w Z. uchwałą z dnia 14 grudnia 2013 r. (Nr (...)) postanowił wygasić P. O. członkostwo Związku i prawo do użytkowania działki nr (...) i w tym samym dniu dokonano komisyjnego przyjęcia w stan O. urzędzeń i nasadzeń znajdujących się na tej działce. W świetle powyższego należało uznać, że od dnia 14 grudnia 2013 r. pozwana J. A. zajmowała przedmiotową działkę nr (...) bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Co więcej w między czasie z pozwaną zamieszkała jej córka W. A., której uprawnienie do użytkowania spornej działki również nie przysługiwało. W związku z tym należało podzielić stanowisko powoda, że aktualnie prawo do użytkowania działki nr (...) przysługuje wyłącznie

Zarządowi (...)w Z., a pozwane zajmują tę nieruchomości bezprawnie. W świetle powyższego roszczenie windykacyjne oparte na art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 233 i 251 k.c. należało uznać za zasadne.

Bez większego wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy pozostawały natomiast dalsze zarzuty strony powodowej – w szczególności to, że pozwane zamieszkiwały w altanie znajdującej się na gruncie działki nr (...), co – jak wskazała – było niezgodne z art. 12 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz przepisów Statutu(...), jak również to, że pozwane korzystały z działki w sposób utrudniający sąsiadom tej nieruchomości swobodne korzystanie z przysługującym im działek. Wprawdzie nie budziło wątpliwości, że zgodnie z przytoczonym przepisem na terenie działki obowiązuje m.in. zakaz zamieszkiwania, tym niemniej powyższa okoliczność, jak też pozostałe zarzuty strony powodowej mogła być przesłanką ewentualnego wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej przewidzianej w tej ustawie. Natomiast w niniejszej sprawie, ponieważ nie doszło do zawarcia takiej umowy pomiędzy stronami, zasadność roszczenia windykacyjnego wynikała wyłącznie z tego, że pozwane korzystały z przedmiotowej działki bez tytułu prawnego. Jednocześnie z uwagi na przedmiot sporu w ocenie Sądu nie budziło wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie miały zastosowania przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W toku postępowania powód dodatkowo domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 87,85 zł tytułem zaległych należności z tytułu użytkowania przedmiotowej działki (k. 35), jednakże z uwagi na opłacenie tych zaległości przez pozwaną J. A. – cofnął pozew w tym zakresie (za zgodą pozwanej) i dlatego też postępowanie w tym zakresie podlegało umorzeniu na podstawie art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. (o czym orzeczono w pkt I sentencji orzeczenia).

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 233 i 251 k.c. orzekł, jak w pkt II sentencji wyroku. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. poprzez odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu – uwzględniając przy tym szczególny charakter niniejszej sprawy i trudną sytuację osobistą i majątkową obu pozwanych (o czym orzeczono w pkt III sentencji orzeczenia).