

*Sygn. akt II Ca 18/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 5 marca 2013r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Alicja Chrzan

**Protokolant: Alicja Marciniak**

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Polskiego Związku Działkowców Rodzinnego Ogrodu Działkowego(...) w B.

przeciwko H. Ś.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 9 listopada 2012r., sygn. akt I C 272/11

***I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanemu wydanie stronie powodowej działki nr (...) wchodzącej w skład Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. S. S.w B. przy ulicy (...), położonego na działce nr (...) obręb P., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 230zł tytułem kosztów procesu;***

***II zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 140zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

*Sygn.akt II Ca 18/13*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9.11.2012r Sąd Rejonowy w Dzierżonowie I Wydział Cywilny oddalił powództwo Polskiego Związku Działkowców Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. S. S.w B. przeciwko pozwanemu H. Ś. o wydanie nieruchomości tj. części działki nr (...) Obręb P..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany H. Ś. od około 15 lat użytkuje działkę w Rodzinnym Ogrodzie Działkowym im. „S. S.” w B., który to ogród prowadzi Polski Związek Działkowców.

Od wielu lat pozwany nie przestrzegał jednak Regulaminu ROD i Statutu PZD, przez co karany był przez ówczesny Zarząd ROD.

W roku 2009 pozwany ponownie popadł w konflikt z Zarządem Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. „S. S.” w B., a także z innymi działkowcami, a w szczególności z G. M.. Chodziło natomiast o to, że pozwany zakupił i hodował na swojej działce kury, które z kolei wchodziły na działkę G. M. robiąc tam szkody. W związku z tym pisemnie informowała ona Zarząd ROD o niewłaściwym zachowaniu się pozwanego i hodowli kur, a Zarząd próbował doprowadzić do ugody między sąsiadami. Rozmowy te nie przynosiły jednak rezultatu. Dlatego też uchwałą z dnia 10 listopada 2009 roku został on ukarany karą upomnienia.

Ponadto Zarząd ROD wzywał pozwanego do przestrzegania Regulaminu ROD w zakresie stosunków międzyludzkich. Rozmowy na ten temat również kończyły się kłótniami. Zarząd zwracał także uwagę H. Ś., iż za nisko przeciągnął przewód elektryczny od słupa z alei głównej do swojej działki oraz że przewód nie powinien przebiegać przez drzewa, o których gałęzie ociera się, gdyż to zagraża bezpieczeństwu. Pozwany nie dostosował się jednak do zaleceń Zarządu. Następnie samowolnie zajął działkę ziemniaczaną i użytkował ją bez wniesienia za to opłaty. Na sąsiedniej działce wykopał zaś bez zgody sąsiada głęboki kompostownik i mimo zalecenia Zarządu do dnia dzisiejszego go nie zasypał. Nie zlikwidował też hodowli kur. Uchwałą, więc z dnia 07 lipca 2010 roku został ukarany karą nagany z ostrzeżeniem za naruszenie § 132 pkt 2 pkt 1 oraz § 123 pkt 1 Regulaminu ROD oraz § 36 pkt.2 Statutu PZD. Pozwany samowolnie zajął również działkę nr (...) i bez zgody Zarządu wykopał jakby fundamenty pod altankę. Pomimo zalecenia Zarządu, aby wykopy zasypać – nie uczynił tego, – dlatego ponownie został ukarany karą nagany uchwałą z dnia 10 listopada 2010 roku.

Pozwany nie odwoływał się od nałożonych na niego kar mimo pouczenia go o prawie do odwołania się do Komisji Rozjemczej.

W dniu 13 października 2010 roku Zarząd ROD otrzymał pismo od 7 działkowców, w którym zwrócili się o pozbawienie pozwanego działki. Powodem tego było to, że zbierał od nich po 10 zł dla działkowca, któremu spaliła się altanka, jednak pieniędzy tych nie przekazał poszkodowanemu. Ponadto zwrócili uwagę na uciążliwe zachowanie pozwanego oraz nie utrzymywanie przez niego porządku na działce.

W związku z tym Zarząd ROD wzywał pozwanego do stawienia się w biurze ROD w celu polubownego załatwienia sporu, jednakże H. Ś. ignorował te wezwania. Nie przyszedł również na posiedzenie Komisji Rozjemczej, której celem było wysłuchanie zarzutów działkowców wobec pozwanego oraz jego stanowiska w tej sprawie. W związku zaś z nieobecnością H. Ś. skargę rozpoznano zaocznie ustalając, iż naruszył on § 108 (budowa altany), 109 (nie wstrzymanie budowy altany na wezwanie Zarządu), 123 (hodowla kur i szkody przez nie wyrządzone), 124 (utrudnianie korzystania z działek przez sąsiadów) i 132 (nie utrzymywanie porządku i czystości na działce, zakłócanie spokoju sąsiadom) Regulaminu ROD i sprawę przekazano do Zarządu ROD w celu podjęcia odpowiednich kroków wobec uciążliwego działkowicza.

Tymczasem Zarząd ROD w związku z brakiem reakcji ze strony pozwanego na zalecenia oraz po wyczerpaniu wszystkich kar podjął decyzję o wykluczeniu pozwanego z członkostwa w Polskim Związku Działkowców i pobawienia go użytkowanej działki nr (...). Dlatego też Zarząd ROD im. S. S. w B. w dniu 01 grudnia 2010 roku podjął uchwałę nr 18/2010, na mocy, której na podstawie § 36 pkt 1 Statutu PZD pozbawił pozwanego H. Ś. członkostwa Związku i prawa użytkowania działki nr (...) w ROD im. S. S. w B. uzasadniając to naruszeniem przez niego § 15 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 Statutu PZD oraz § 132 ust. 1 pkt 2 i § 123 pkt 1 Regulaminu ROD. Pouczono jednocześnie pozwanego o możliwości odwołania się do Komisji Rozjemczej ROD im. S. S. w B. w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały za pośrednictwem Zarządu ogrodu.

Uchwałę tę wraz z pismem przewodnim w dniu 03 grudnia 2010 roku wysłano pozwanemu listem poleconym. List ten został zwrócony przez pocztę, gdyż nie został podjęty przez pozwanego. W związku z tym w dniu 05 marca 2011 roku członek Zarządu ROD próbował osobiście wręczyć powyższą przesyłkę pozwanemu. Ten jednak odmówił jej przyjęcia.

W dniu 22 marca 2011 roku sekretarz T. D. oraz członek Komisji Rozjemczej Z. S. z ROD im. S. S. w B. osobiście poinformowali pozwanego H. Ś. w obecności dwóch działkowiczów o utracie przez niego członkostwa w (...) i prawa użytkownika spornej działki. W tym samym dniu Prezes Zarządu strony powodowej w obecności członka Zarządu K. P. ponownie poinformował o tym fakcie pozwanego oraz możliwości samodzielnej jej sprzedaży do końca marca 2011 roku, albowiem w późniejszym terminie uczyni to Zarząd.

W tej sytuacji pozwany próbował podstępnie uzyskać poparcie dla jego osoby i pozbawienie członkostwa PZD G. M. – podsuwając innym działkowcom do podpisu listę - bez możliwości zapoznania się z treścią podpisywanego przez nich pisma. Ponadto złożył skargę na Prezesa ROD im. „S. S.” w B. do Okręgowego Zarządu (...) w S. Polskiego Związku Działkowców. W odpowiedzi na powyższe skargi Okręgowy Zarząd (...) w S. Polskiego Związku Działkowców negatywnie ustosunkował się do pism pozwanego, zaznaczając, iż uchwała nr 18/2010 w przedmiocie wykluczenia go z członkostwa w PZD i odebraniem prawa do działki nr (...) została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami związkowymi, a nadto jest prawomocna wobec nie wniesienia przez niego odwołania. Strona powodowa, więc wezwała pozwanego do opuszczenia spornej działki w terminie do dnia 31 lipca 2011 roku, bądź też jej odsprzedania w tymże terminie.

Pozwany do dnia dzisiejszego użytkuje posiadaną dotychczas działkę (ogród), przy czym działka ta jest nieopłacona, albowiem uiszczone przez niego opłaty z tego tytułu zostały mu zwrócone. Zarząd ROD im. S. S. w B. nie przyjął również uiszczonej przez niego opłaty stałej za korzystanie z energii elektrycznej na działce, gdyż pozwany odmawia członkom Zarządu dokonania odczytu licznika energii elektrycznej i sprawdzenia plomb. Od czasu założenia przez pozwanego linii elektrycznej do altany na przedmiotowej działce - nigdy nie zapłacił on za zużyty energię.

Od niedawna pozwany jest członkiem Rodzinych Ogrodów Działkowych im. T. K. w P. i w związku z tym użytkuje tam działkę ziemniaczaną, która została mu przyznana przez tamtejszy Zarząd ROD.

Dla działki gruntu położonej w B. o numerze 199, której części wydania strona powodowa domaga się - Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Właścicielem tej działki jest Gmina B., zaś Polski Związek Działkowców z siedzibą w W. jest jej użytkownikiem wieczystym.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu, ponieważ powód nie wykazał swojej legitymacji procesowej. Wprawdzie Sąd Rejonowy potwierdził, że powodowi jako użytkownikowi wieczystemu działki nr (...) Obręb P. przysługuje – podobnie jak właścicielowi – roszczenie windykacyjne, oparte na przepisie art.222 § 1 kc, ale powód nie wykazał, aby na tejsze nieruchomości znajdował się Rodzinny Ogród działkowy, oraz aby pozwany faktycznie posiadał ogródek działkowy o numerze ewidencyjnym (...).

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie przez Sąd, że pozwany nie jest w posiadaniu działki nr (...) wchodzącej w skład Rodzinnego Ogrodu Działkowego (...) położonego na działce nr (...) Obręb P. będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, oraz że powodowy ROD nie jest położony na działce nr (...),
2. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, w szczególności naruszenie przepisu:
  - a. art.229, art.230 i art. 231 kpc poprzez uznanie za nie udowodnione okoliczności faktyczne polegające na tym, że ROD im.S. S. w B. położony jest na działce nr (...) oraz, że pozwany posiada działkę nr (...) należącą do tego ROD, pomimo tego, że pozwany nie zaprzeczył tym twierdzeniom powoda jak też przyznał, że użytkuje działkę nr (...), będącą przedmiotem niniejszego postępowania sądowego,

**b .** art.232 kpc poprzez nie przeprowadzenie dowodu z urzędu na okoliczności, które zdaniem Sądu nie zostały udowodnione, a wymienione zostały w pkt. 1 apelacji,

**c.** art. 328 §2 kpc poprzez przyjęcie w uzasadnieniu wyroku, w części ustaleń Sądu popartych przywołanymi dowodami, że pozwany użytkuje nadal działkę nr (...) należącą do ROD im.S. S. w B., której prawa użytkowania został pozbawiony przez powoda oraz, że dla działki gruntu nr (...) położonej w B., której części wydania domaga się powód prowadzona jest kw nr SW1 (...) będącą w użytkowaniu wieczystym powoda, zaś w części uzasadnienia zawierającego rozważania przyjęcie, że wyżej wymienione okoliczności nie zostały przez stronę powodową udowodnione, co uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу Sądu, który doprowadził do wydania orzeczenia a także do oceny zastosowania art.222kc do tak niejasno poczynionych ustaleń Sądu,

3. naruszenie prawa materialnego w szczególności art. 222§1 Kodeksu Cywilnego w związku z art. 233 i 251 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nie zostały spełnione przesłanki roszczenia windykacyjnego.

Wskazując na powyższe podstawy strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanemu wydanie działki o numerze ewidencyjnym (...) należącej do Rodzinnego Ogrodu Działkowego im.S. S. w B. położonego na działce nr (...), obręb P.i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym koszty zastępstwa prawnego,

ewentualnie o: uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez sąd I instancji-przy uwzględnieniu kosztów procesu w II instancji jako części kosztów procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna.

Trafne są zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów procedury w szczególności art.229,230,231 kpc i w efekcie dokonanie błędnego ustalenia, że strona powodowa nie wykazała, że na działce nr (...) Obręb P. znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy im. S. S. w B. oraz, że pozwany posiada ogródek działkowy o numerze ewidencyjnym (...) wchodzący w skład tegoż Rodzinnego Ogrodu Działkowego. Nie wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy wymagają przeprowadzenia w toku procesu dowodów. W przepisach art.228,229,230 Kodeks postępowania cywilnego wskazuje, w jakich okolicznościach niektóre fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie wymagają przeprowadzenia dowodów. Przepis art. 231 kpc ustala ponadto domniemanie faktyczne, którego zastosowanie również zwalnia z przeprowadzenia dowodu. Fakt, że Rodzinny Ogród działkowy im. S. S. w B. jest położony między innymi na działce nr (...) ObrębP.w B. w ogóle nie był w procesie sporny. Nie kwestionował tego faktu pozwany. W sposób pośredni wynikał ten fakt również z dołączonych do akt dowodów z dokumentów. Nie było, więc potrzeby przeprowadzania na tą okoliczność dowodu. Również fakt posiadania ogródka działkowego (...) przez pozwanego nie wymagał żadnego dowodu skoro został on przyznany przez pozwanego, co wynika jednoznacznie z jego zeznania na rozprawie w dniu 19.10.2012r ( k.107 odwrót). Konsekwencja przyjęcia przez Sąd Rejonowy za nieudowodnione faktów położenia Rodzinnego Ogrodu Działkowego i. S. S. między innymi na działce (...) Obręb P.w B. oraz posiadania przez pozwanego działki nr (...) było naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 § 1 kc. Skoro, bowiem Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że stronie powodowej jako wieczystemu użytkownikowi działki nr (...) Obręb P.w B. - podobnie jak właścicielowi – przysługuje roszczenie windykacyjne wynikające z przepisu art. 222 § 1 kc, oraz prawidłowo ustalił, że pozwany za notoryczne naruszanie regulaminu ROD uchwałą zarządu ROD im. S. S. w B. nr (...) z dnia (...) został pozbawiony prawa użytkowania działki nr (...), przy czym od postanowienia tejże uchwały się nie odwołał, to należało uznać, że roszczenie windykacyjne strony powodowej jest w pełni zasadne.

Zgodzić się należało również z zarzutem naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art.228 § 2 kpc skoro prawidłowe ustalenia Sądu np.: że pozwany nadal użytkuje działkę nr (...) ( k.121 uzasadnienia wyroku) pozostają w sprzeczności z rozważaniami Sądu zawartymi w tymże uzasadnieniu wyroku.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc wyrok podlegał stosownej zmianie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 kpc.

Pozwany przegrał proces, a zatem zgodnie z ogólną zasadą dotyczącą kosztów procesu powinien ponieść te koszty.