



Sygn. akt III CSK 357/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. W.  
przeciwko P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 18 czerwca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 11 marca 2014 r.,

**1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia w pkt 1 II i w pkt 2 częściowo oddalającego powództwo oraz apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 7 sierpnia 2013 r.;**

**2) uchyla zaskarżony wyrok w pozostałym zakresie i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka – J. W. wniosła o zasądzenie od P. kwoty 763.260 zł z odsetkami ustawowymi od 1 marca 2011 r., jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 11 lutego 2001 r. do 11 lutego 2011 r. z jej nieruchomości położonej w K., obręb 15, składającej się z działek nr 19/1, 19/2, 26/1, 26/2 i 26/3, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Pozwany – P. działający przez Okręgowy Zarząd [...] wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że nie ma legitymacji biernej w sprawie oraz że zajął sporną nieruchomość na podstawie decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Naczelnika Dzielnicę K., co oznacza, że korzystał z niej w dobrej wierze. Na tej nieruchomości zostały urządzone dwa pracownicze ogrody działkowe „W.” i „K.”, przy czym działki nr 19/1, 26/2 i 26/3 pozostają poza ich terenem.

Wyrokiem z 7 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 152.254 zł z ustawowymi odsetkami od 1 marca 2011 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy za bezsporne uznał, że powódka jest właścicielką nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Nieruchomość ta należała niegdyś do W. P. i L. P. i została wywłaszczona decyzją Naczelnika Dzielnicę K. z 4 września 1978 r. na wniosek Dyrekcji Rozbudowy Miasta K. na cel realizacji parku wypoczynkowego [...]. Powódka jest następcą prawnym byłych właścicieli, którzy 17 lutego 1991 r. wystąpili o stwierdzenie nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicę K. z 4 września 1978 r.

Decyzją z 7 czerwca 1994 r. Wojewoda [...] odmówił stwierdzenia nieważności tej decyzji. Decyzją z 9 lutego 1996 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uchylił decyzję Wojewody z 7 czerwca 1994 r. i przekazał sprawę temu organowi do ponownego rozpoznania. Decyzją z 16 kwietnia 1996 r. Wojewoda ponownie odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicę K. z 4 września 1978 r. Decyzją z 22 czerwca 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uchylił decyzję Wojewody z 16 kwietnia

1996 r. i umorzył postępowanie przed tym organem. Decyzją z 28 sierpnia 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uchylił swoją decyzję z 22 czerwca 1998 r., a decyzją z 13 lipca 2000 r. utrzymał w mocy decyzję Wojewody [...] z 16 kwietnia 1996 r. Wyrokiem z 14 maja 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 13 lipca 2000 r. oraz decyzję Wojewody z 16 kwietnia 1996 r.

Decyzją z 16 kwietnia 2003 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast utrzymał w mocy decyzję Wojewody [...] z 21 lutego 2003 r., którą Wojewoda stwierdził nieważność decyzji Naczelnika Dzielnicy K. z 4 września 1978 r. w części dotyczącej nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Prawomocnym wyrokiem z 30 czerwca 2005 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę P. na tę decyzję.

Rodzinne Ogrody Działkowe „W.” i „K.” są ogrodami stałymi zarejestrowanymi w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców. Przed Sądem Rejonowym w K. toczy się postępowanie przeciwko pozwanemu w niniejszej sprawie i osobom fizycznym korzystającym z działek o wydanie nieruchomości. Związek otrzymał odpis tego pozwu 7 lipca 2009 r. i w odpowiedzi podniósł zarzut zatrzymania nieruchomości. Postanowieniem z 23 lipca 2013 r. postępowanie w tej sprawie zostało zawieszona wobec śmierci jednego z pozwanych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w latach 70-tych ubiegłego wieku w rejonie ul. R. w K. powstał kompleks pracowniczych ogrodów działkowych. Pozwany zajął tę nieruchomość w oparciu o szczegółowe decyzje lokalizacyjne wydane przez Naczelnika Dzielnicy K. w 1979 r. i korzysta z całej tej nieruchomości w związku z urządzeniem na niej Rodzinnych Ogrodów Działkowych „W.” i „K”. Działki nr 19/1 i 19/2 tworzą zwarty kompleks o nieregularnym kształcie. Są porośnięte roślinnością, a na ich terenie znajdują się zagospodarowania związane z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „W”. Działka nr 19/2 jest częściowo utwardzona i użytkowana jako droga dojazdowa. Działki nr 26/1, 26/2 i 26/3 stanowią również zwartą całość o nieregularnym kształcie, są porośnięte roślinnością. Na ich terenie znajdują się zagospodarowania związane z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „K”. Działka nr

26/2 jest utwardzona i użytkowana jako wewnętrzna droga dojazdowa. Prawidłowe korzystanie z ogrodów wymaga dojazdu do nich, a zatem pozwana korzysta z całej nieruchomości powódki, także z tej jej części, która jest zajęta pod drogę dojazdową pomiędzy ogrodami „K.” i „W”.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „P.”, uchwalonym 25 maja 2011 r., działki nr 19/1, 19/2, 26/1, 26/3 położone są na terenach zieleni urządzonej i z takim podstawowym przeznaczeniem, a działka nr 26/2 na obszarze tras komunikacyjnych. Jest prawdopodobne uzyskanie warunków zabudowy dla nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu wobec zabudowy willowej istniejącej po prawej stronie tego kompleksu działek.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu w okresie od 11 lutego 2001 r. do 11 lutego 2011 r. wynosi 763.260 zł.

Sąd Okręgowy przyjął, że powódka ma legitymację czynną do dochodzenia roszczenia, a pozwany jest legitymowany biernie w niniejszej sprawie jako posiadacz samoistny nieruchomości (art. 224 ust. 2 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c.), niezależnie od tego, że oddał grunty do użytkowania osobom fizycznym. W okresie objętym żądaniem pozwu pozwany był użytkownikiem nieruchomości i władał nią w całości, a posiadania tego nie utracił przez to, że oddał jej część działkowcom (art. 337 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego pozwany był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze do chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, tj. do 7 lipca 2009 r. Do przekazania mu nieruchomości doszło na mocy decyzji z 1979 r., co utwierdzało go w przekonaniu o rzeczywistych uprawnieniach do nieruchomości i w tych okolicznościach jego przekonanie było usprawiedliwione. Stwierdzenie nieważności decyzji wyłączeniowej z 1978 r. nie pozbawiło pozwanego dobrej wiary w posiadaniu nieruchomości. Jako posiadacz w dobrej wierze do 7 lipca 2009 r. nie jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres od 11 lutego 2001 r. do 7 lipca 2009 r. i w tej części powództwo uległo oddaleniu, a zasadnie dotyczyło ono okresu od 8 lipca 2009 r. do 11 lutego 2011 r. Zobowiązany do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma

obowiązek świadczyć jej właścicielowi taką kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Za czas od 8 lipca 2009 r. do 11 lutego 2011 r. powódce należy się wynagrodzenie w kwocie 152.254 zł.

Zarzut zatrzymania (art. 461 k.c.) mógł być przez pozwanego podniesiony w sprawie o wydanie nieruchomości, nie zaś o zapłatę za korzystanie z niej.

Podstawą orzeczenia o odsetkach od zasądzonego świadczenia był art. 481 § 1 i 2 i art. 359 k.c. Pozwany opóźnia się z zapłatą świadczenia pieniężnego, do spełnienia którego powódka wezwała go pismem z 11 lutego 2011 r., wyznaczając termin 14 dni od daty jego doręczenia (art. 455 k.c.).

Wyrokiem z 11 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny w wyniku częściowego uwzględnienia apelacji powódki, zmienił zaskarżony nią wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanej na jej rzecz kwotę 442.613 zł z ustawowymi odsetkami od 1 marca 2011 r. i oddalił jej apelację w pozostałej części, a w całości oddalił apelację pozwanego i stosownie orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny w większości zaakceptował ustalenia Sądu Okręgowego i przyjął je za własne. Zdaniem tego Sądu, w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej pomiędzy posiadaczem samoistnym i posiadaczami od niego zależnymi.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że pozwany aktualnie nie ma tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości. Stwierdził ponadto, że „szczegółowe decyzje lokalizacyjne” wydane przez Naczelnika Dzielnicy K. nie były decyzjami administracyjnymi w rozumieniu ówczesnie obowiązujących przepisów. Nie ma w nich rozstrzygnięć o lokalizacji przydzielanych działek, a stanowiły one co najwyżej projekt sposobu ich reglamentacji. Poszczególne zakłady pracy otrzymywały tylko promesę przydzielenia ich pracownikom określonej ilości działek w ogrodach, które zostaną utworzone. Były to zatem wyłącznie pisma o charakterze informacyjnym.

Powódka ujawniła swoje prawa do nieruchomości w księdze wieczystej, a pozwany nie może przedstawić jej żadnego skutecznego prawa do władania nieruchomością, chociaż jest jej posiadaczem samoistnym. Pozwany sprawuje

władztwo nie tylko nad tzw. częściami wspólnymi, ale i poszczególnymi działkami przydzielonymi do użytkowania przez osoby fizyczne, ale - wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego - nie włada gruntem w obrębie dwóch działek nr 19/1, 26/2. Działka nr 19/1 leży poza ogrodzeniem ogrodu działkowego z wyłączeniem wąskiego pasa o pow. 0,0025ha. Jej teren jest ogólnie dostępny, częściowo utwardzony i użytkowany jako droga dojazdowa, ale nie bezpośrednio przez osoby fizyczne - działkowców w celach statutowych. Działka nr 26/2 jest utwardzona i użytkowana jako droga wewnętrzna dojazdowa, ogólnodostępna, stanowi część dłuższego pasa rozdzielającego obydwie ogrody działkowe i może być również wykorzystywany przez osoby trzecie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwany nie może być obciążony obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z większości powierzchni działki 19/1 oraz z działki 26/2. Posiada natomiast samoistnie działkę nr 26/3, a włada nią jeden z działkowców.

Podstawy do przypisania pozwanemu posiadania nieruchomości powódki w złej wierze istnieją od momentu stwierdzenia, że wydana w stosunku do tej nieruchomości decyzja wywłaszczeniowa jest nieważna, tj. od 16 kwietnia 2003 r. Żądanie pozwu było zatem zasadne za okres od tego dnia, gdyż pozwany był uczestnikiem postępowania administracyjnego, w którym zapadła ta decyzja.

Bazując na opiniach biegłych złożonych w sprawie, Sąd Apelacyjny obliczył wynagrodzenie należne powódce na kwotę 442.613 zł i tę kwotę zasądził na jej rzecz w miejsce kwoty wynagrodzenia za krótszy okres czasu, lecz większą powierzchnię nieruchomości, zasądzonej powódce przez Sąd Okręgowy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 224 § 2 i art. 225 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w efekcie przyjęcie, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej gruntu za okres od 15 kwietnia 2003 r. do lutego 2011 r. chociaż powództwo o wydanie rzeczy wniesiono dopiero w 2009 r., mimo że część nieruchomości, której dotyczy żądanie pozostawała w wyłącznym władaniu działkowców.

Pozwany wskazał, że zaskarża wyrok w całości i wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Prokurator Generalny wezwany o zajęcie stanowiska co do skargi kasacyjnej pozwanego, wniósł o jej uwzględnienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Pozwany w skardze kasacyjnej określił granice zaskarżenia wyroku Sądu Apelacyjnego szerzej niż powinien na to wskazywać jego interes prawny w ubieganiu się o uchylenie i zmianę tego wyroku. Wskazał bowiem, że skarży wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, gdy tymczasem nie ma interesu prawnego w zaskarżeniu tego wyroku w części oddalającej powództwo i apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego. W tym zakresie jego skarga kasacyjna została odrzucona (art. 398<sup>6</sup> § 3 k.p.c.).

2. Powódka jest ujawniona jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, a domniemania wynikające z wpisu wskazują na to, że przysługuje jej legitymacja do dochodzenia roszczeń o ochronę własności tej nieruchomości i tzw. roszczeń uzupełniających.

Z żądaniem wydania nieruchomości opartym na podstawie art. 222 § 1 k.c. jej właściciel powinien wystąpić przeciwko temu, kto nieruchomością włada i przeciwko komu zamierza ewentualnie prowadzić przymusowe czynności wydobywcze w postępowaniu egzekucyjnym, przy uwzględnieniu, że egzekucja może się toczyć przeciwko osobie mającej status dłużnika według brzmienia tytułu wykonawczego (art. 803 i art. 823 pkt 3 k.p.c.), a art. 791 k.p.c. zezwala na objęcie egzekucją, gdy chodzi o obowiązek wydania nieruchomości, także każdego, kto uzyskał władanie nią po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny. Z tych też przyczyn należy zaaprobować stanowisko wyrażone w wyroku z 11 kwietnia 2008 r., II CSK 650/07 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy przyjął, że legitymacja bierna w procesie windykacyjnym przysługuje tylko tym osobom, które faktycznie sprawują władztwo nad nieruchomością, która ma podlegać wydaniu, a zatem przeciwko Polskiemu Związkowi Działkowców i poszczególnym działkowcom władającym spornym gruntem. W zgodzie z tym stanowiskiem, w procesie, który toczy się równolegle z postępowaniem w niniejszej

sprawie powódka pozwała pozwanego oraz poszczególnych działkowców, którym oddał on wydzielone części jej nieruchomości do korzystania.

Podmiot, przeciwko któremu mogą być kierowane roszczenia uzupełniające został oznaczony w art. 224 - 229 k.c. Jest nim posiadacz samoistny rzeczy, a zatem ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 *in princ.* k.c.). Z art. 230 k.c. wynika nadto, że przepisy o roszczeniach właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi, przewidzianych w art. 224 - 229 k.c. stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Posiadaczem zależnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 *in fine* k.c.).

O legitymacji pozwanego w niniejszym sporze decyduje zatem to, czy można mu przypisać status posiadacza samoistnego gruntu, którego dotyczy żądanie pozwu lub też posiadacza zależnego tego gruntu oraz zakres, w jakim z tego statusu korzystał.

3. Pracownicze ogrody działkowe na nieruchomości będącej przedmiotem sporu zostały zorganizowane w okresie obowiązywania ustawy z 9 marca 1949 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz.U. 1949, Nr 18, poz. 117; dalej: „u.p.o.d. z 1949 r.”). W jej rozumieniu pracowniczym ogrodem działkowym był obszar ziemi uprawnej, podzielony na działki, ogrodzony, wyposażony w urządzenia niezbędne do uprawy działek oraz urządzenia społeczne i sanitarne, użytkowany w celu określonym w ustawie (art. 1 ust. 1 i 2 u.p.o.d. z 1949 r.). Obowiązek zakładania ogrodów działkowych ciążył na gminach, które mogły nabywać grunt na ten cel w drodze wyłączenia, ale też na niektórych zakładach pracy (art. 5 ust. 1 i 2, art. 6 ust. 3 u.p.o.d. z 1949 r.). Po zniesieniu gmin pracowniczy ogród działkowy mógł być zorganizowany tylko na gruncie Skarbu Państwa względnie gruncie Skarbu Państwa oddanym w zarząd przedsiębiorstwu państwowemu. Organizacja ogrodów należała na zasadach wyłączności do Zrzeszenia Pracowniczych Związków Zawodowych (Komisji Centralnej Rady Związków Zawodowych). Ustawodawca respektował jednak



prawa poszczególnych osób, którym ogrody zostały oddane do korzystania, gdyż zakładał, że instytucja likwidująca lub przenosząca pracowniczy ogród działkowy obowiązana jest pokryć użytkownikom szkody i straty poniesione przez nich (art. 11 ust. 1 u.p.o.d. z 1949 r.).

W obowiązującej od 12 maja 1981 r. ustawie z 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (tekst jedn. Dz.U. z 1996 r., Nr 85, poz. 390; dalej; „u.p.o.d. z 1981 r.”), ustawodawca postanowił, że pracowniczym ogrodem działkowym jest obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe i oddany w użytkowanie osób fizycznych, wyposażony w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodowych oraz służący zarazem do wypoczynku użytkowników działek i innych osób (art. 6 ust. 1 u.p.o.d. z 1981 r.). Na terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego ustawodawca nałożył obowiązek zapewnienia gruntów na potrzeby pracowniczych ogrodów działkowych i postanowił, że w razie potrzeby organy te nabywają grunty w drodze wykupu (art. 7 ust. 1 u.p.o.d. z 1981 r.), a następnie przekazują je nieodpłatnie w użytkowanie Polskiemu Związkowi Działkowców. Grunty te pozostają jednak własnością Państwa (art. 8 u.p.o.d. z 1981 r.). Do Polskiego Związku Działkowców należał podział gruntu na działki oraz budowa podstawowych urządzeń na terenie pracowniczego ogrodu działkowego, za które ustawodawca uznawał ogrodzenia, drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczną, sanitariaty oraz pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek (art. 12 ust. 1 i 3 u.p.o.d. z 1981 r.). Własnością Polskiego Związku Działkowców były urządzenia pracowniczego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działek, natomiast nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych użytkownika działki, stanowiły jego własność (art. 13 ust. 1 i 2 u.p.o.d. z 1981 r.). W razie likwidacji pracowniczego ogrodu działkowego terenowy organ administracji państwowej obowiązany był przydzielić teren zastępczy pod inny ogród, nie mniejszy od dotychczasowego. Założenie nowego ogrodu i odtworzenie urządzeń spoczywało na jednostce organizacyjnej, w której interesie zlikwidowano ogród (art. 21 u.p.o.d. z 1981 r.). Miejskie

i przykładowe pracownicze ogrody działkowe istniejące w dniu wejścia w życie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 1981 r. stały się pracowniczymi ogrodami działkowymi w jej rozumieniu, a Polski Związek Działkowców przejął nieodpłatnie majątek, należności i zobowiązania działających dotychczas jednostek organizacyjnych pracowniczych ogrodów działkowych. Jego własnością stały się urządzenia służące do wspólnego użytku użytkowników działek (art. 32 ust. 1-3 u.p.o.d. z 1981 r.).

Zgodnie z obowiązującą od 21 września 2005 r. ustawą z 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. Nr 169, poz. 1419 ze zm.; dalej: „u.r.o.d. z 2005 r.”) rodzinne ogrody działkowe mogły powstawać na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub Polskiego Związku Działkowców (art. 9 u.r.o.d. z 2005 r.). Grunt, na którym utworzony był taki ogród podlegał podziałowi na tereny ogólne i działki, do których bezpłatne i bezterminowe prawo używania przez działkowców i pobierania z nich pożytków ustanawiał w drodze uchwały Polski Związek Działkowców. Jeśli Polskiemu Związkowi Działkowców przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym zorganizowano działki, to na rzecz działkowców ustanawiał umową w formie aktu notarialnego prawo ich użytkowania; prawo to zwane było użytkowaniem działki (art. 13 ust. 1 i 2 i 14 ust. 1 i 2 u.r.o.d. z 2005 r.). Urządzenia, budynki i budowle rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu stanowiły własność Polskiego Związku Działkowców. Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych użytkownika działki, stanowiły jego własność (art. 15 u.r.o.d. z 2005 r.). Polski Związek Działkowców utworzony na podstawie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 1981 r. stał się Polskim Związkiem Działkowców w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2005 r. i zachował prawa i obowiązki nabyte przed dniem wejścia w życie tej ustawy; dotyczyło to w szczególności praw i obowiązków wynikających z użytkowania lub użytkowania wieczystego gruntu (art. 39 u.r.o.d. z 2005 r.).

Żądanie pozwu dotyczy wprawdzie okresu od 2003 r. do 2011 r., ale dla porządku oraz zobrazowania układu uprawnień i obowiązków, jakie ustawodawca

przypisuje właścicielowi gruntu, pozwanemu i poszczególnym działkowcom w stosunku do gruntu, na którym zorganizowane są rodzinne ogrody działkowe, wskazać trzeba, że obowiązująca od 19 stycznia 2014 r. ustawa z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 ze zm.; dalej: „u.r.d. z 2013 r.”), stanowi, że zakłada się je na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub stowarzyszeń ogrodowych. Stowarzyszenie ogrodowe uzyskuje tytuł do gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, na którym ma być zorganizowany rodziny ogród działkowy na podstawie umowy sprzedaży, ustanowienia nieodpłatnego lub odpłatnego użytkowania lub ustanowienia użytkowania wieczystego (art. 9 u.r.d. z 2013 r.). Staje się ono wówczas właścicielem, użytkownikiem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym ogród jest zorganizowany i następnie ogród ten prowadzi (art. 11 ust. 1 u.r.d. z 2013 r.), a wydzielonymi działkami dysponuje na rzecz poszczególnych działowców, na podstawie umowy dzierżawy działkowej (art. 27 ust. 1 u.r.d. z 2013 r.). Przez tę umowę stowarzyszenie ogrodowe zobowiązuje się oddać działkowcowi działkę na czas nieoznaczony do używania i pobierania z niej pożytków, a działkowiec zobowiązuje się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu oraz uiszczać opłaty ogrodowe. Do umowy tej stosuje się odpowiednio przepisy o dzierżawie, a do ochrony tego prawa - odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 28 ust. 1, 5 i 6 u.r.d. z 2013 r.).

Z przepisów o likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego wynika przy tym, że przewidziane w tej sytuacji odszkodowania mają być świadczone działkowcom, co do gruntów oddanych im do korzystania i nakładów na te grunty oraz stowarzyszeniu ogrodowemu, za składniki majątkowe stanowiące jego własność. Jeśli likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego następuje w związku z realizacją roszczeń do gruntu zgłoszonych przez osobę trzecią, to obowiązany do wypłaty stosowanych odszkodowań działkowcom i stowarzyszeniu ogrodowemu jest ten, kto występował jako właściciel nieruchomości w dniu nabycia tytułu prawnego do niej przez stowarzyszenie ogrodowe lub w dniu, w którym ogród stał się ogrodem stałym w rozumieniu ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych z 1981 r.

Z dniem wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r. Polski Związek Działkowców stał się stowarzyszeniem ogrodowym w rozumieniu tej ustawy i zachował osobowość prawną, a jego jednostki organizacyjne stały się jednostkami organizacyjnymi stowarzyszenia ogrodowego (art. 65 u.r.o.d. z 2013 r.), rodzinne ogrody działkowe stały się rodzinnymi ogrodami działkowymi w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r., zaś prawo używania działki i pobierania z niej pożytków (użytkowanie działki) ustanowione na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2005 r. przekształciło się w prawo do działki w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r., ustanawiane w drodze umowy dzierżawy działkowej (art. 66 u.r.o.d. z 2013 r.).

4. Poza sporem pozostaje, że pozwany uzyskał władanie nad nieruchomością, której dotyczy żądanie pozwu od Skarbu Państwa, który wywłaszczył poprzednich właścicieli tej nieruchomości. Po wydaniu decyzji wywłaszczeniowej Skarb Państwa występował w obrocie prawnym jako właściciel nieruchomości, uprawniony do dysponowania nią na cele i w formach określonych w obowiązującym wówczas prawie, a stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej odebrało mu wprawdzie status właścicielski, ale nie miało wpływu na ocenę sposobu, w jaki faktycznie władał rzeczą w okresie od 15 czerwca 1978 r. do 27 maja 1990 r., bo od 27 maja 1990 r. do 16 kwietnia 2003 r. ze statusu właściciela gruntu korzystała Gmina K. Posiadaczem samoistnym nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu był zatem w tym okresie Skarb Państwa, a następnie Gmina K. Skarb Państwa dysponował tym gruntem na cele publiczne, które uznał za konieczne do zrealizowania.

Pozwany władał nieruchomością, której dotyczy żądanie pozwu w formach i w sposób określony w kolejnych ustawach dotyczących zakładania i korzystania z ogrodów działkowych, a zatem jako posiadacz zależny. Działkowcy, którym oddał grunt do korzystania mieli natomiast wobec niego status posiadaczy zależnych w zakresie przysługującego mu prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 37 i z 3 marca 2006 r., II CK 409/05, nie publ.).

Po stwierdzeniu nieważności decyzji wyłączeniowej na nieruchomości będącej obecnie własnością powódki pozostały zorganizowane ogrody działkowe, z których korzystali poszczególni działkowcy zrzeszeni u pozwanego. Powstaje jednak kwestia, czy po 16 kwietnia 2003 r. Skarb Państwa bądź Gmina K. wykonywały w odniesieniu do gruntów, których dotyczy żądanie pozwu uprawnienia, które by świadczyły o zachowaniu statusu posiadacza samoistnego oraz czy takie uprawnienia wykonywał pozwany albo też poszczególni działkowcy oraz jak kształtował się zakres władania nieruchomością powódki przez pozwanego i działkowców.

Wydaje się, że Sąd Apelacyjny przypisał pozwanemu w tym okresie status posiadacza samoistnego nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, ale z motywów zaskarżonego wyroku jasno to nie wynika, gdyż Sąd Apelacyjny określa pozwanego mianem „posiadacza”, a poszczególnych działkowców mianem „posiadaczy od niego zależnych” (s. 15 uzasadnienia). Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny nie wskazały jednak na jakiegokolwiek formy zachowania pozwanego, które by świadczyły o jego woli władania nieruchomością jak właściciel, a tylko takie władanie jest posiadaniem samoistnym w rozumieniu art. 336 *in princ.* k.c., a zatem także w rozumieniu art. 224 - 229 k.c. Z datą 16 kwietnia 2003 r. Sąd Apelacyjny powiązał przy tym nie tyle zmianę formy posiadania nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu przez pozwanego, co odjęcie mu przymiotu posiadacza tej nieruchomości w dobrej wierze. Wydaje się jednak, że skoro poprzednio pozwany był zależnym posiadaczem nieruchomości, a po 16 kwietnia 2003 r. nie miał woli i nie manifestował zachowań, które świadczyłyby o właścicielskim jej posiadaniu, bo brak na ten temat ustaleń, to zachował status jej posiadacza zależnego. Sądy obu instancji nie powołały się jednak na art. 224 - 229 w zw. z art. 230 k.c., jako podstawę roszczeń powódki.

5. Wprawdzie do dnia wejścia w życie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r., Polski Związek Działkowców był faktycznym i prawnym monopolistą, gdy chodzi o organizowanie terenów mających status rodzinnych ogrodów działkowych oraz ustanawianie praw do takich ogrodów na rzecz działkowców, z których każdy wywodził swe prawa do działki z prawa Polskiego Związku Działkowców, a w razie rezygnacji z działki „wracała” ona do dysponenta,

tj. Polskiego Związku Działkowców, co wyrokiem z 11 lipca 2012 r., K 8/10 Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodne z Konstytucją RP, ale przytoczone wyżej ustawy określające zasady urządzania i utrzymywania ogrodów działkowych wyraźnie różnicowały zakresy, w jakich pozwany i poszczególni działkowcy władali nieruchomościami zajęty pod rodzinne ogrody działkowe. Wyrazem takiego podejścia są powołane wyżej postanowienia ustaw, w których ustawodawca określił, w jaki sposób z terenu rodzinnego ogrodu działkowego korzysta Polski Związek Działkowców (aktualnie - stowarzyszenie ogrodowe), a w jaki poszczególni działkowcy, oraz komu i za co należy się odszkodowanie w razie likwidacji ogrodu.

Ma wprowadzić rację Sąd Apelacyjny, że pozwany, o ile przypisze mu się status posiadacza nieruchomości powódki (obojętnie, czy samoistnego, czy zależnego) może wystąpić samodzielnie w procesie o roszczenia mające podstawę w art. 224 - 229 k.c. albo 224 - 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c., ale skutecznie mogą być przeciwko niemu dochodzone roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości odnoszące się do tych form i zakresu korzystania z niej, jaki można będzie przypisać pozwanemu a nie poszczególnym działkowcom (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 marca 2006 r., II CK 409/05, nie publ.).

6. Trafnie też skarżący zarzuca, że w świetle art. 224 § 2 k.c. i art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. o powstaniu przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości decyduje moment wytoczenia przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, nie zaś data, w której aktualny właściciel uzyskał orzeczenie wzruszające tytuł do gruntu poprzedniego właściciela, a takie jest znaczenie decyzji stwierdzającej nieważność decyzji wywłaszczeniowej.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

