

Sygn. akt I C 1040/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2022 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W. - Rodzinnemu O. Działkowemu (...)z siedzibą w G.

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne

ewentualnie o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach

I. oddała powództwo w zakresie roszczenia głównego;

II. przywraca J. M. prawo do działek o numerach (...) na zasadach obowiązujących przed dokonaniem przez (...) Związek (...) stowarzyszenie ogrodowe z siedzibą w W., reprezentowane przez Rodziny O. Działkowy (...) z siedzibą w G., wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej z 4 czerwca 2020 roku, doręzonego J. M. 22 czerwca 2020 roku;

III. zasądza od (...) Związku (...) z siedzibą w W. - Rodzinnego O. Działkowemu im. (...) z siedzibą w G. na rzecz J. M. kwotę 30 (trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt: I C 1040/20

## UZASADNIENIE

J. M. wystąpiła do tegoż Sądu z powództwem przeciwko (...) Związkowi (...) – stowarzyszeniu ogrodowemu z siedzibą w W. o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia pismem z 4 czerwca 2020 roku, doręczonym (powódce) 22 czerwca 2020 roku, przez (...) Związek (...) w W. (KRS (...)) reprezentowany przez Zarząd (...) im. (...)w G., umowy dzierżawy działki nr (...), zaś w razie rozwiązania powyższej umowy o przywrócenie prawa (powódki) do działki.

Powódka wskazała w uzasadnieniu pozwu, że była stroną umowy dzierżawy działek nr (...) w ROD im. Pilotów w G. zawartej z (...) Związkiem (...) w W. (KRS (...)), reprezentowanym przez Zarząd (...) im. (...)w G.. Umowa została wypowiedziana w piśmie doręczonym powódce 22 czerwca 2020 roku z powołaniem na podstawę w postaci zaległości w opłatach za korzystanie z działki. Powódka wskazała, że w dniu wysłania pisma przez pozwanego P. Z. uregulował w jej imieniu zaległość w opłatach. P. Z. jest osobą, z którą 26 maja 2017 roku powódka zawarła umowę przeniesienia prawa do działki, a fakt dokonania przelewu jest akceptowany przez powódkę. Potwierdzenie dokonania przelewu zostało złożone pozwanemu przed wysłaniem przez niego pisma o wypowiedzeniu umowy w siedzibie Zarządu ROD im. Pilotów. Zdaniem powódki, wypowiedzenie zostało dokonane niezgodnie z prawem, z pełną świadomością bezprawności dokonanej czynności prawnej.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Związek (...) stowarzyszenie ogrodowe z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że w ocenie pozwanego wypowiedzenie zostało dokonane zgodnie z prawem.

**Sąd ustalił następujące fakty, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy:**

W okresie poprzedzającym wszczęcie przez (...) Związek (...) stowarzyszenie ogrodowe z siedzibą w W. procedury wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej, a w szczególności w latach 2018 i 2019, J. M. była działkowcem w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. 2014 poz. 40 ze zm.; dalej: „ustawa o ROD”) - pełnoletnią osobą fizyczną uprawnioną do korzystania z działki w rodzinnym ogrodzie działkowym na podstawie prawa do działki.

okoliczność bezsporna;

Pismem datowanym na 30 września 2019 roku (...) Związek (...) stowarzyszenie ogrodowe z siedzibą w W. reprezentowany przez Zarząd (...) im. (...) w G. wezwał J. M. do zapłaty 240 złotych z tytułu opłaty ogrodowej za rok 2018 i 360 złotych z tytułu opłaty za rok 2019 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty, wskazując, że termin zapłaty za 2019 rok minął 31 sierpnia 2019 roku. W piśmie zawarto informację, że niewykonanie wezwania sprawi, że Zarząd (...) im. Pilotów podejmie działania przewidziane w art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD, tj. zainicjuje procedurę wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

dowód: okoliczność bezsporna; nadto, kserokopia wezwania do zapłaty z 30 września 2019 roku, k. 24;

J. M. odebrała powyższe wezwanie 12 października 2019 roku.

dowód: okoliczność bezsporna; nadto, kserokopia potwierdzenia odbioru, k. 25;

3 czerwca 2020 roku P. Z. złożył dyspozycję przelewu na rzecz Zarządu ROD im. (...) w G. kwoty 790,55 złotych tytułem „opłata ogrodowa za działki nr (...) - łączna pow. 200 m<sup>2</sup>; 1) za rok 2018: 360 zł + odsetki 47,84 zł 2) za rok 2019: 360 zł + odsetki 22,71 zł”.

dowód: okoliczność bezsporna; nadto, potwierdzenie przelewu k. 7-7 v., zeznania świadka P. Z. – k. 79, przesłuchanie powódki – k. 80;

Zarząd (...) nie uznał jednak wpłaty dokonanej przez P. Z., bowiem nie był działkowcem. Kwota przelewu została mu zwrócona.

dowód: zeznania świadka P. Z. – k. 79, przesłuchanie pozwanego – k. 81.

Pismem datowanym na 4 czerwca 2020 roku pozwany (...) Związek (...) stowarzyszenie ogrodowe z siedzibą w W., działając przez Zarząd (...) im. (...) w G., złożył oświadczenie o wypowiedzeniu działkowcowi umowy dzierżawy działkowej działek (...). Z pisemnego uzasadnienia wypowiedzenia wynikało, że podstawą wypowiedzenia jest pozostawanie przez działkowca w zwłoce z zapłatą opłat za użytkowanie działki za lata 2018 i 2019 w wysokości 600 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz 8,50 złotych z tytułu poniesionych przez Zarząd (...) im. Pilotów w G. kosztów w związku z doręczeniem działkowcowi wezwania do zapłaty.

dowód: okoliczność bezsporna; nadto, dokument wypowiedzenia z 4 czerwca 2020 roku, k. 6-6 v.;

Przesyłkę zawierającą oświadczenie o wypowiedzeniu doręczono J. M. 22 czerwca 2020 roku.

okoliczność bezsporna; nadto, kserokopia potwierdzenia odbioru, k. 29;

**Ocena dowodów:**

Wszystkie powyżej wskazane fakty istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia o roszczeniu procesowym powódki (art. 227 k.p.c.) były między stronami bezsporne, nadto strony przedstawiły dowody w postaci dokumentów i ich kserokopii, które wykazują stan faktyczny sprawy ponad jakąkolwiek wątpliwość.

Sąd ocenił natomiast jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy dokumenty i ich kserokopie załączone do odpowiedzi na pozew (k. 26-61 v., z wyjątkiem k. 29), ponieważ nie przystawały do przedmiotu niniejszego postępowania. Rzeczą pozwanego było w niniejszej sprawie wykazanie zgodności z prawem wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej – tj. wykazania, że podstawa faktyczna w postaci zwłoki w zapłacie opłat ogrodowych, w dacie wypowiedzenia umowy, istniała. Dokumenty w postaci wewnętrznych uchwał podejmowanych w celu doprowadzenia do wypowiedzenia nie mają doniosłości prawnej z tego punktu widzenia. Z kolei dokumenty związane z wątkiem przeniesienia prawa do działki z powódki na P. Z. również nie mogły wnieść nic do sprawy, skoro bezspornym było, że powódka jest osobą uprawnioną z tytułu dzierżawy działkowej, a do skutecznego przeniesienia prawa do działki, przynajmniej w okresie objętym kognicją Sądu (tj. do 22 czerwca 2020 roku), nie doszło.

Na rozprawie 19 października 2021 roku Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań świadka P. Z., które są wiarygodne, aczkolwiek nie mają pierwszoplanowego znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Świadek potwierdził, że jego zamiarem rzeczywiście było zawarcie umowy przeniesienia praw do działki, ale zarząd odmówił zatwierdzenia tej umowy, a P. Z. nie zaskarżył tej decyzji. Potwierdził również fakt pozostawania przez powódkę w spornym okresie osobą uprawnioną z tytułu dzierżawy działkowej. Przede wszystkim jednak, co miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonanie przelewu zaległych opłat działkowych za powódkę.

Sąd dopuścił również dowód z przesłuchania stron w celu wykazania faktów towarzyszących spornemu wypowiedzeniu dzierżawy umowy działkowej, w szczególności tego czy, a jeżeli tak, to przez kogo zostały uregulowane zaległości w opłatach ogrodowych. Strony zasadniczo potwierdziły okoliczności wynikające z treści złożonych do akt sprawy dokumentów.

### ***Ocena prawna powództwa:***

Roszczenie procesowe powódki zgłoszone jako główne (o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne) należy kwalifikować z art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. 2021 poz. 1073) w zakresie, w jakim przepisy te ustanawiają uprawnienie działkowca do wytoczenia powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne.

Przesłanką zasadności powództwa opartego o powyższe normy jest wykazanie przez powoda, że wypowiedzenie umowy dzierżawy zostało dokonane wbrew przepisom ustawy (art. 37 ust. 2 ustawy).

Okoliczności uprawniające stowarzyszenie ogrodowe do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej zostały wskazane przez ustawodawcę w art. 36 ust. 3 ustawy o ROD. Okolicznością z powyższego katalogu, na którą powołał się pozwany, jest wskazany w art. 36 ust. 3 pkt 2 fakt pozostawania przez działkowca w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych. Wskazany przepis mówi: „stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec jest w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych na rzecz stowarzyszenia ogrodowego co najmniej przez 6 miesięcy pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności”.

Istotnym dla dalszych rozważań jest dostrzeżenie, że zgodnie z art. 61 § 1 zd. 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W realiach niniejszej sprawy, odnośnie do skuteczności złożonego przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej oznacza to, że skuteczność tego oświadczenia należy datować na 22 czerwca 2020 roku, kiedy powódka otrzymała przesyłkę zawierającą pismo z 4 czerwca 2020 roku.

Należy również mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami art. 356 § 1 i 2 k.c., wierzyciel może żądać osobistego świadczenia dłużnika tylko wtedy, gdy to wynika z treści czynności prawnej, z ustawy albo z właściwości świadczenia, a jeżeli wierzytelność jest wymagalna, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, chociażby działała bez wiedzy dłużnika. W konsekwencji, dokonanie przez P. Z. przelewu kwoty 790,55 złotych tytułem opłaty ogrodowej za działki nr (...) - łączna pow. 200 m<sup>2</sup>; 1) za rok 2018: 360 zł + odsetki 47,84 zł 2) za rok 2019: 360 zł + odsetki 22,71 zł, zaksięgowanego na koncie pozwanego (zgodnie z jego oświadczeniem zawartym w odpowiedzi na pozew, k. 21) 4 czerwca 2020 roku, poczytać należy za spełnienie świadczenia w imieniu i na rzecz powódki. Tytuł przelewu jest klarowny i nie pozostawia żadnych wątpliwości co do intencji działania P. Z. w wykonaniu zobowiązania ciążącego na J. M.. Okoliczność dotarcia świadczenia do rąk pozwanego nie jest kwestionowana i nie budzi wątpliwości. Fakt dalszego rozporządzenia rzeczoną kwotą przez pozwanego pozostaje poza przedmiotem rozważań Sądu w niniejszej sprawie, wyznaczonym przez roszczenie procesowe powódki i ograniczonym do okoliczności istotnych z punktu widzenia twierdzenia powódki o przysługującym jej roszczeniu materialnym.

Przepisy art. 36 ust. 3 ustawy o ROD należy odczytywać w kontekście szerokiej ochrony dzierżawy działkowej, w jaką wyposaża działkowca ustawa m.in. w art. 28 ust. 6 („do ochrony dzierżawy działkowej stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności”), i przyjmując, że stanowią (z uwzględnieniem art. 40 ustawy) zamknięty katalog okoliczności uprawniających stowarzyszenie ogrodowe do wypowiedzenia umowy. Przepisy określające sytuacje uprawniające stowarzyszenie ogrodowe do wypowiedzenia umowy należy więc interpretować ściśle.

Mając na uwadze powyższe względy, pozostaje ocenić, że w chwili skutecznego złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej (22 czerwca 2020 roku) nie istniała przesłanka, o której mowa w art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD. Istotnym jest, że ustawa uzależnia aktualność uprawnienia kształtującego od faktu pozostawania w zwłoce w chwili wypowiedzenia („stowarzyszenie (...) może wypowiedzieć umowę (...), jeżeli działkowiec jest w zwłoce zapłatą opłat ogrodowych”), na co jednoznacznie wskazuje posłużenie się na płaszczyźnie językowej orzeczeniem „jest” (a nie, na przykład, „popadł”, „pozostawał”). Brzmienie ustawy jest tym samym jednoznaczne i nie pozwala w szczególności przyjmując, że sam fakt wystąpienia zwłoki w przeszłości, który nie pozostaje aktualny w chwili wypowiedzenia, czyni wypowiedzenie dokonane na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD zgodnym z przepisami ustawy.

Konkludując, rozstrzygnięcie niniejszej sprawy sprowadziło się w istocie do przesądzenia, czy dopuszczalne było wypowiedzenie przez pozwanego umowy dzierżawy działkowej w sytuacji, w której powódka wprawdzie pozostawała przez długi czas w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych za lata 2018 i 2019, co generalnie uprawniało pozwanego do wypowiedzenia umowy, ale uiściła rzeczony opłaty przed skutecznym złożeniem przez pozwanego oświadczenia woli w tym przedmiocie. Wzgląd na wykładnię językową przepisu art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD prowadzi do wniosku, że uprawnienie pozwanej uległo dezaktualizacji w chwili zapłaty długu powódki (stan zwłoki powódki ustał).

Za przyjętym kierunkiem rozstrzygnięcia przemawia zresztą wzgląd systemowy - interesy pozwanego naruszone w związku z zawinionym opóźnieniem w płatności opłaty ogrodowej zabezpiecza roszczenie o odsetki za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.).

Reasumując, powódka wykazała, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy, co jest przesłanką zasadności roszczeń statuowanych w art. 37 ust. 1 i 2 ustawy o ROD.

Mając powyższe na względzie, pozostaje jedynie wskazać, że powódka domagała się w ramach roszczenia głównego uznania wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, a w ramach roszczenia ewentualnego - przywrócenia prawa do działki. Oba roszczenia mają tożsamą podstawę prawną (art. 37 ust. 1 i 2 ustawy o ROD), a ich skuteczność zależy od wykazania tej samej przesłanki („wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy”). Różnią się natomiast elementem faktycznym: orzeczenie o bezskuteczności wypowiedzenia może nastąpić do momentu rozwiązania umowy (a więc upływu terminu wypowiedzenia - por. uchwałę Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2016 roku, III CZP 2/16, OSNC 2017/3/28), a jeżeli umowa uległa już rozwiązaniu - o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach. Istotą roszczenia ewentualnego jest to, że podlega rozpoznaniu dopiero w przypadku

niewuzględnienia przez sąd roszczenia wskazanego jako główne. Sama dopuszczalność wystąpienia przez powoda z roszczeniem ewentualnym nie ulega kwestii, jest to powszechnie spotykany przypadek przedmiotowej kumulacji roszczeń, aczkolwiek nie jest to konstrukcja nieprzewidziana przepisami prawa, lecz wypracowana przez praktykę. Rzecz w tym jednak, że określenie przedmiotu żądania należy do powoda jako dysponenta procesu, powód powinien więc dołożyć należytej staranności w tym zakresie i ponosić negatywne konsekwencje niewykazania zasadności roszczenia procesowego zgłoszonego jako główne w postaci oddalenia powództwa w zakresie roszczenia głównego.

Skoro powódka w niniejszej sprawie domagała się w pierwszym rzędzie uznania wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, a uprawnienie to jest aktualne tylko do czasu rozwiązania umowy - powództwo w zakresie roszczenia głównego podlega oddaleniu na podstawie art. 37 ust. 1 i 2 ustawy o ROD.

Powództwo zasługuje natomiast na uwzględnienie na mocy art. 37 ust. 1 i 2 ustawy o ROD w zakresie roszczenia ewentualnego - o przywrócenie prawa do działki, ponieważ wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy, a umowa uległa już rozwiązaniu.

Powódka uiściła opłatę od pozwu w zakresie roszczenia głównego w wysokości 30 złotych i jest to koszt procesu, który, stosownie do przepisu art. 98 § 1 k.p.c. podlega zwrotowi na rzecz powódki, jako celowe koszty dochodzenia swoich praw, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od daty uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.).

Sygn. akt I C 1040/20

## ZARZĄDZENIE

Dnia 20 czerwca 2022 r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)