

**Sygn. akt: I C 977/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 30 maja 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

**Przewodniczący:** SSR Joanna Jank

**Protokolant:** sekr. sąd. Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2017 r..

sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko (...) **Związkowi (...) w W.**

**o przywrócenie prawa do działki**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

Dnia 31 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie pkt. II na rzecz wierzyciela (...) **Związku (...) w W. (KRS (...))** przeciwko dłużnikowi **W. W. (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urządům oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wynoszą 126 zł (sto dwadzieścia sześć złotych).

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia Sądu Rejonowego w Gdyni

Joanna Jank

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela adw. M. K. (1).

## UZASADNIENIE

Powód W. W. w pozwie złożonym przeciwko (...) Związkowi (...) w W. domagał się przywrócenia prawa do działki nr (...) w Rodzinnym O. Działkowym (...) w G. przy ulicy (...) na poprzednich warunkach z uwagi na fakt wypowiedzenia mu prawa do działki z naruszeniem przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Z uzasadnienia pozwu wynikało iż powód otrzymał od pozwanego wypowiedzenie umowy dzierżawy działki datowane na 6 czerwca 2006 roku. Powód uznał, iż wypowiedzenie to jest sprzeczne z treścią przepisu art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych albowiem przepis ten pozwala na dokonanie wypowiedzenia tylko wówczas gdy działkowiec pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany działkowej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowe czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek. W ocenie powoda nie istniały

podstawy do wypowiedzenia mu prawa dzierżawy działki ponieważ, wbrew zarzutom stawianym mu wypowiedzeniu, działka była zadbana i uprawiana regularnie.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając iż począwszy od 2001 roku występowały problemy z użytkowaniem działki przez powoda. Powód, wbrew treści regulaminu ROD, nie uprawiał działki, nie posadził na niej żadnych roślin, drzew, krzewów ani nawet kwiatów czy warzyw, nie dokonał napraw istniejącej na działce altany, która groziła zawaleniem, nie dokonywał żadnych napraw czy malowania płotu okalającego działkę, nie przycinał nigdy drzew, które wychodzą na alejkę zewnętrzną. Powód nie przebywał na działce w ogóle, co potwierdza fakt, iż nie uprawia jej i nie korzysta z niej, a działka jest opuszczona od wielu lat. Powyższe zaniedbania powoda stanowiły naruszenia licznych przepisów regulaminu Rodzinnego O. Działkowego, co uzasadniało dokonanie wypowiedzenia na podstawie przepisu art. 36 Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Na podstawie deklaracji przystąpienia do (...) Związku (...) złożonej przez powoda 13 września 1997 roku został on na podstawie uchwały z 10 listopada 1997 roku przyjęty w poczet członków (...) Związku (...). Tą samą decyzją przydzielono powodowi działkę nr (...) o powierzchni 300 m<sup>2</sup>.

Okoliczność bezsporna, a nadto deklaracja przystąpienia do (...) karta 51, uchwała z 10 listopada 97r. - karta 52

Pismami z 7 sierpnia 206 roku, 18 lipca 209 roku, 30 czerwca 2014 roku, 9 czerwca 2015 roku, 13 lipca 2015 roku, 7 sierpnia 2015 roku zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) w G. wielokrotnie zwracał uwagę powodowi na fakt zaniedbania i nie uprawiania przez niego przydzielonej mu działki, a także nieregulowania opłat za działkę.

Pisma kierowane do powoda – karta 54 -59

W dniu 6 czerwca 2016 roku zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) podjął uchwałę nr 36/2016 dotyczącą wypowiedzenia umowy dzierżawy działki powodowi na podstawie przepisu art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Wypowiedzenie miało nastąpić ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2016 roku. Z uzasadnienia wynikało iż w latach 2001 - 2016 wysyłano do powoda 8 pism wzywających do uporządkowania zaniedbanej działki, lecz pisma te były lekceważone przez powoda. Nadto w uchwale wskazano fakt iż powód nie regulował należności za działkę w ustalonym czasie.

Uchwała nr 36/2016 karta 60

W dniu 6 czerwca 2016 roku sporządzono wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...) ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2016 roku. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano przepis art. 36 ust. 3 pkt 3 ustawy z 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano obojętny stosunek powoda do uprawiania działki, lekceważenie regulaminu ROD oraz brak wnoszenia terminowych opłat za działkę. W uzasadnieniu powołano się też na liczne pisma kierowane do powoda począwszy od roku 2001 wzywające go do uporządkowania i uprawiania działki.

Wypowiedzenie kard że uchwała wraz z uzasadnieniem karta 7-8

Działka powoda nie była przez niego uprawiana. Od momentu przydzielenia mu działki powód nie posadził na niej żadnych roślin, drzew, krzewów, kwiatów ani warzyw. Na działce znajdowały się wyłącznie drzewka i krzewy owocowe, które były tam zasadzone jeszcze zanim działkę przydzielono powodowi. Powód nie uprawiał działki i nie dbał o nią, nie kosił trawy, nie remontował znajdującej się na działce altany ogrodowej. Powód kosił trawę wyłącznie przed z zapowiadanyymi z góry przeglądami stanu działek przez zarząd ROD, względnie w reakcji na upomnienia zarządu.. Trawa na działce przed skoszeniem miała co najmniej pół metra wysokości. Powód nie kosił również trawy wzdłuż alejki przylegającej do jego działki. Pomimo wielokrotnych monitów ze strony zarządu rodzinnego ogrodu działkowego powód nie zmienił swego podejścia do działki. Bezpośrednio przed przeglądem działki, jaki odbył się 30 maja 2016 r.

i był zapowiedziany z góry z trzydziestodniowym wyprzedzeniem, powód przy pomocy swojego syna i jego partnerki M. K. (2) skosił trawę na działce.

Zdjęcia karta 9 – 14, zeznania świadków M. B., B. H., z M. K. (2) K. B. Ś. karta 76 - 79 .

Regulamin Rodzinnego O. Działkowego nakłada na powoda, jako działkowca, m. in. obowiązek dbania o estetyczny wygląd altany na działce (§ 44.1), dbania o estetyczny wygląd działki i czystość 1/2 alejki przylegającej do działki (§ 67), zwalczania na działce chwastów (§ 56) .

regulamin – karta 50 – 50a

### **Sąd zważył co następuje :**

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty dołączone do pozwu i odpowiedzi na pozew, w szczególności wypowiedzenie umowy dzierżawy działki powodowi, uchwałą uzasadniającą to wypowiedzenie oraz pisma kierowane do powoda w latach 2001 - 2016. Autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie wzbudziła też wątpliwości sądu zważywszy na fakt, iż dokumenty te pochodziły z okresu przed wszczęciem niniejszego postępowania i całą pewnością nie były sporządzone dla jego celów. Sąd dał wiarę również zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków M. B., B. H. i K. Ł., ponieważ wyłaniał się z nich spójny opis podejścia powoda do kwestii uprawiania działki. Z zeznań omawianych świadków jednoznacznie wynika iż powód w żaden sposób nie uprawiał przydzielonej mu działki, a wręcz zaniebdywał ją. Powód skosił trawę na działce wyłącznie przed planowanymi i z góry ogłoszonymi przeglądami stanu działek. Istotnym jest, że zeznania świadków dotyczą różnych okresów posiadania działki przez powoda, a świadkowie, którzy w przeszłości pełnili funkcje członków zarządu ROD, zaś obecnie są tylko szeregowymi członkami stowarzyszenia, nie mają żadnego interesu w tym, aby bezpodstawie obciążać powoda. Zeznania świadków paradoksalnie potwierdzają zdjęcia dołączone do pozwu przez samego powoda. Zdjęcia te obrazują stan działki zaniebdanej. Zwłaszcza na 1 z nich (k.13) widać nieskoszoną jeszcze trawę, której wysokość świadczy o tym iż poprzednie koszenie musiało odbywać się bardzo dużym odstępem czasowym od daty wykonania zdjęcia. Trawa po jej skoszeniu jest sucha i zaniebdana. Na samej działce, poza istniejącymi drzewkami owocowymi, które, co potwierdził powód istniały już na działce w czasie, w którym została ona powodowi przydzielona. W przekonaniu sądu zeznania świadków są spójne, logiczne i konsekwentne znajdują poparcie także w licznych pismach kierowanych do powoda począwszy od 2001 roku, w których wielokrotnie zwracano powodowi uwagę na stan posiadanej przez niego działki oraz zarzucano jej zaniebdywanie i nieuprawianie.

Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda i świadka R. W. w tym zakresie, w jakim obaj twierdzili, iż działka była uprawiana, trawa regularnie koszona, zaś powód i świadek na działce przebywali często. Zeznania we wskazanym zakresie są sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków, a powód i jego syn mieli ewidentny interes w tym, aby uzyskać korzystne rozstrzygnięcie sprawy. Zeznania są też sprzeczne z obrazem działki widocznym zwłaszcza na zdjęciach k. 13 i 14, na których wyraźnie widać stan działki i wysokość trawy przed jej skoszeniem. Świadek R. W. zeznał, że na działce bywał na prośbę ojca około dwa razy w miesiącu, tj. około 25 razy w roku. Tymczasem jego partnerka M. K. (2) zeznała, że w związku z R. W. pozostaje od 2 lat, a o działce po raz pierwszy dowiedziała się w maju 2016 r. W przekonaniu Sądu gdyby R. W. rzeczywiście spędzał na działce ojca tak dużo czasu, niewątpliwie wspomniałby o tym swojej dziewczynie, z którą pozostawał w związku od ponad roku licząc od daty wypowiedzenia umowy. Poza tym wiedza R. W. odnośnie uprawiania działki była zdecydowanie zbyt ogólnikowa biorąc pod uwagę deklarowaną przez świadka częstotliwość, z jaką miał przebywać na działce na prośbę ojca. Dziwić musiałby także cel tak częstych wizyt świadka na działce, skoro trawa – według deklaracji powoda i świadka – koszona była trzy razy do roku, a altana nie była w ogóle remontowana, zaś powód nie uprawiał na działce żadnych warzyw, nie siał kwiatów itp.

Jeżeli chodzi o zeznania świadka M. K. (2), to były one wiarygodne, jednakże świadek sama twierdziła, że jej wiedza na temat stanu działki ogranicza się do kilku dni maja 2016 r., w których świadek wraz z R. W. kosila trawę i porządkowała działkę. W konsekwencji zeznania świadka niewiele wnoszą do sprawy zważywszy na skalę zarzutów stawianych przez pozwanego powodowi sprowadzających się do twierdzenia, że powód mobilizował się wyłącznie przed przeglądami działek i przygotowywał się wyłącznie do tych przeglądów. Aktywność powoda w maju 2016 r. na działce doskonale

wpisuje się w schemat przedstawiony przez pozostałych świadków, którzy twierdzili, że zawiadomienia o przeglądzie były wywieszane do publicznej wiadomości na 30 dni przed przeglądem, zaś przegląd w roku 2016 odbywał się 30 maja. Powód zatem przed przeglądem zdecydował się skosić trawę i uporządkować działkę.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z oględzin działki, ponieważ dla rozstrzygnięcia istotny był stan działki na dzień dokonywania wypowiedzenia i w okresie je poprzedzającym, a nie stan w czasie prowadzonego postępowania

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa należy wskazać, że jego podstawę prawną stanowił przepis art. 37.1. ustawy z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej: ustawy), zgodnie z którym działkowiec może wytoczyć powództwo o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiadającego umowę.

2. W razie ustalenia, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy, sąd orzeka o bezskuteczności wypowiedzenia, a jeżeli umowa uległa już rozwiązaniu - o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach.

Podstawy do wypowiedzenia umowy dzierżawy działki zawiera przepis art. 36 ustawy, który stanowi, że:

1. Wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie.

2. Działkowiec może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy.

3. Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany działkowej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uprzejmy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek lub

2) jest w zwłóce z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego za korzystanie z działki 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, lub

3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

W rozpoznawanej sprawie podstawę prawną wypowiedzenia stanowił przepis art. 36 ust.3 pkt. 1 ustawy, a jego uzasadnienie faktyczne sprowadzało się do zarzutów nieuprawiania działki i niedbania o jej estetyczny wygląd.

Powód w pozwie i w toku postępowania kwestionował zasadność wypowiedzenia i prawdziwość powołanych w nim przyczyn je uzasadniających, jednakże w przekonaniu sądu, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdził stanowisko pozwanego.

Regulamin Rodzinnego O. Działkowego nakłada na powoda, jako działkowca, m. in. obowiązek dbania o estetyczny wygląd altany na działce (§ 44.1), dbania o estetyczny wygląd działki i czystość 1/2 alejki przylegającej do działki (§ 67), zwalczania na działce chwastów (§ 56) .

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdził, iż powód powyższych obowiązków nie wykonywał ograniczając się do sporadycznego przygotowywania działki do okresowych przeglądów. Stan trawy i nasadzeń na działce powoda najlepiej obrazują zdjęcia dołączone do pozwu, a potwierdzają je także zeznania świadków K. Ł., B. H., M. B. i B. S., którzy mieli możliwość obserwacji stanu działki powoda na przestrzeni wielu lat i określili ją niewiele różniącą się z rzesistością pojęciem: "chaszczę". Jeżeli chodzi o stan altany na działce, to nawet z zeznań R. W.

wynika, iż sto ona na działce „od zawsze” i nigdy nie była remontowana, przy czym jest to altana drewniana. W ocenie sądu nie potrzeba specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa, aby postawić tezę, że stan nieremontowanej przez 20 lat altany drewnianej musi pozostawiać wiele do życzenia. Nawet powód przyznał, że altana jest w „średnim stanie”, przy czym, w ocenie sądu, sposób, w jaki powód wypowiadał te słowa wskazywał raczej na ich zabarwienie pejoratywne, niż na przekonanie powoda o przeciętnym, nieodbiegającym od standardów stanie altany. Na przestrzeni wielu lat pozwany kierował do powoda liczne pisma wzywające go do zmiany biernego podejścia do uprawiania działki, na co powód nie reagował. Przesłuchani świadkowie pozwanego zeznali, iż powód nie kontaktował się z zarządem, nie uprawiał działki permanentnie ją zaniedbując. Trudno podzielić spiskową teorię powoda, wyrażoną w jego zeznaniach, jakoby to zarządowi zależało na odzyskaniu działki powoda, po to, aby móc ją przydzielić w zamian za określone korzyści majątkowe innej osobie. Należy bowiem zauważyć, że powód był wzywany do zmiany podejścia do uprawiania działki na przestrzeni 15 lat, w czasie których zmieniał się skład zarządu ROD i nie sposób przyjąć, aby wszyscy poszczególni jego członkowie, wykazywali wybitnie niechętny stosunek akurat co do osoby powoda.

Z tych względów nie było w ocenie sądu podstaw do kwestionowania zasadności dokonanego powodowi wypowiedzenia umowy dzierżawy działki, a tym samym do uwzględnienia powództwa. Pozwany wykazał bowiem w sposób niebudzący wątpliwości, że powód naruszał stale przywołane wyżej postanowienia Regulaminu ROD, dając tym samym uzasadniony w świetle art. 36 ust. 3 pkt. 1 ustawy powód do wypowiedzenia umowy dzierżawy działki.

Na marginesie wskazać należy, iż kwestią sporną w sprawie było posiadanie przez powoda kompostownika na działce. Powód twierdził, że taki kompostownik znajduje się za altaną, w miejscu niewidocznym z zewnątrz, pozwany zarzucał, iż powód kompostownika na działce nie umieścił. Spór w tym zakresie nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ po pierwsze, kwestia nieosiadania kompostownika nie została wymieniona jako jedna z przyczyn wypowiedzenia, a sąd obowiązany był w sprawie badać skuteczność i zasadność tego właśnie wypowiedzenia. Po drugie przyczyny wypowiedzenia w nim wskazane okazały się zasadne, a zatem istnienie na działce kompostownika nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Z powyższych względów sąd oddalił powództwo na podstawie art. 37 ustawy a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i §2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.