

Sygn. akt: I C 439/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Marek Osowicki
Protokolant:	maszynistka Paulina Barwińska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2017 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko Polskiemu Związkowi Działkowców (...) w W. (...)

o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach

przywraca powodowi Z. G. prawo do działki w pozwanym Polskim Związku Działkowców (...) w W. (...) nr 281 na poprzednich warunkach.

Sygn. akt I C 439/16

UZASADNIENIE

Powód Z. G. wniósł pozew przeciwko Polskiemu Związkowi Działkowców (...) w W. (...) o uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej za bezskuteczne i przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiedzającego umowę.

W uzasadnieniu pozwu powód jako podstawę swojego żądania wskazał na przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych. Podkreślił, iż Zarząd (...) uchwałą nr 22/07/2016 wypowiedział powodowi umowę dzierżawy działkowej działki nr (...) za naruszenie przez powoda przepisu regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego przez nieusunięcie niewymiarowej wysokości ogrodzenia. Powód wskazał, iż zwrócił się do pozwanego o ponowne wytyczenie granic użytkowanej przez niego działki w celu ustalenia prawidłowej wysokości opłat działkowych oraz postawienia nowego ogrodzenia. Pozwany nie ustosunkował się jednak do próśb powoda.

Pozwany Polski Związek Działkowców (...) w W. (...) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód naruszył postanowienia regulaminu (...) przez dobudowanie do posadowionej na użytkowanej przez siebie działce altanki ogrodowej – pomieszczenie WC oraz podwyższył ogrodzenie działki ponad 1 m. Z tego też powodu – na podstawie uchwały Zarządu – powód został wykluczony z grona członków Polskiego Związku Działkowców. Uchwała ta została jednak uchylona przez Sąd Okręgowy w Słupsku z uwagi na nieprawidłowości w jej doręczeniu, a powoda przywrócono w poczet członków PZD. Pozwany podkreślił, iż wszelkie kroki podejmowane przez pozwanego zmierzające do przymuszenia powoda, aby przestrzegał postanowień Regulaminu (...), nie przyniosły rezultatów, w związku z czym wypowiedziano powodowi umowę dzierżawy działkowej działki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 stycznia 1982 roku na podstawie uchwały nr 360 powód Z. G. nabył prawo użytkowania działki nr (...) pozostającej w zarządzie (...). Użytkowaną działkę powód trzykrotnie ogradzał, przy czym około 9 lat temu powód ogradził działkę ogrodzeniem wykonanym z siatki drucianej ażurowej o wysokości 1,50 m.

(bezsporne)

Zarząd (...) stwierdził, iż ogrodzenie działki wykonane przez powoda jest niezgodne z Regulaminem (...), albowiem nie jest ażurowe i przekracza wysokość 1 metra. Zarząd pozwanego zaczął wzywać powoda do zmiany wysokości ogrodzenia, czynił to wielokrotnie, jednak powód do chwili obecnej nie dostosował się do wezwania i nie zmienił wysokości ogrodzenia.

(bezsporne)

Powód od wielu lat pozostaje w konflikcie z Prezesem (...) M. A..

(bezsporne)

Bezczyнность powoda wobec wezwań do zmiany wysokości ogrodzenia, uchwałą 30/08/2012 z dnia 06 sierpnia 2012 roku Zarząd pozwanego nałożył na powoda karę porządkową w postaci nagany z ostrzeżeniem z powodu naruszenia przez niego § 116 pkt 1 i § 133 pkt 1 Regulaminu. Powód odwoływał się od tej uchwały do Okręgowej Komisji Rozjemczej, jednak bezskutecznie.

(bezsporne)

W dniu 13 maja 2013 roku Zarząd (...) podjął uchwałę o pozbawieniu powoda członkostwa w PZD i prawa użytkowania działki położonej w tym ogrodzie. Powód zaskarżył powyższą uchwałę do Okręgowej Komisji Rozjemczej w S., która uchyliła zaskarżoną przez powoda uchwałę.

(bezsporne, nadto dowód: sentencja orzeczenia Okręgowej Komisji Rozjemczej Polskiego Związku Działkowców w S. z dnia 1 czerwca 2013 r., sygn. akt OKR-04/2013 - k. 4 akt Sądu Okręgowego w S. (...) I C 322/14)

W dniu 4 listopada 2013 roku Zarząd (...) podjął uchwałę w sprawie nałożenia kary porządkowej i na podstawie § 116 pkt 1 Regulaminu (...) w związku z § 23 pkt 1 Statutu PZD nałożył na Z. G. karę porządkową w postaci nagany z ostrzeżeniem za to, że doprowadził do ponadnormatywnego (powyżej 1 m) ogrodzenia działki Nr (...) i pomimo licznych napomnień i deklaracji z jego strony nie doprowadził ogrodzenia działki do wymaganej wysokości, co świadczy o lekceważeniu stanu prawnego PZD i jego organów statutowych.

(bezsporne, nadto dowód: uchwała Nr 29/11/2013 z dnia 4 listopada 2013 r. - k. 5 akt Sądu Okręgowego w S. (...) I C 322/14)

Powód również odwołał się od tej uchwały do Komisji Rozjemczej (...), jednak jego odwołanie zostało oddalone.

(bezsporne)

W dniu 2 grudnia 2013 roku odbyło się zebranie Zarządu (...). Na zebraniu tym obecny był powód Z. G.. Zarząd – z powołaniem się na § 36 pkt 1 Statutu PZD w związku z § 116 ust. 1 Regulaminu (ponadnormatywne ogrodzenie działki powyżej 1 m) – podjął jednogłośnie uchwałę Nr 34/12/2013 pozbawiającą powoda Z. G. członkostwa i prawa użytkowania działki Nr (...) za to, że Z. G. w sposób rażąco naruszył przepisy Regulaminu (...) i Statutu (...), a nałożone kary porządkowe nie przyniosły oczekiwanego skutku.

W uzasadnieniu tej uchwały powołano się na liczne kary porządkowe nałożone na powoda przez Zarząd za ponadnormatywne ogrodzenie działki oraz podkreślono konfliktowe zachowania powoda, który w sposób celowy i lekceważący ignoruje decyzje Zarządu (...) oraz nie przestrzega przepisów PZD.

(bezsporne nadto dowód: uchwała Zarządu (...) Nr (...) z dnia 2 grudnia 2012 r. - k. 83 - 85 akt Sądu Okręgowego w S. (...) I C 322/14)

Powód odmówił przyjęcia zaskarżonej uchwały, w związku z czym została mu ona odczytana na posiedzeniu Zarządu w dniu 2 grudnia 2013 roku.

Wobec odmowy przyjęcia przez powoda zaskarżonej uchwały Zarząd podjął decyzję o wysłaniu tejże uchwały powodowi listem poleconym.

(dowód: notatka służbowa z dnia 2 grudnia 2013 r. k. 35 akt Sądu Okręgowego w S. (...) I C 322/14)

W dniu 8 marca 2014 roku Zarząd pozwanego (...), z powołaniem się na art. 37 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 8 lipca 2005 roku, wystosował do powoda wezwanie do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanej bez tytułu prawnego działki ogrodowej nr (...) w kompleksie (...) do dnia 31 marca 2014 r. pod rygorem wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

W dniu 22 kwietnia 2014 roku powód złożył do Zarządu (...) odwołanie od uchwały nr 34/12/2013, wnosząc jednocześnie o doręczenie mu w/w uchwały, gdyż jej treść nie jest mu znana.

W tym samym dniu powód wystosował do Zarządu pismo w sprawie przywrócenia terminu do wniesienia odwołania od zaskarżonej uchwały nr 34/12/2013 wskazując, iż był poza miejscem zamieszkania i nie miał możliwości dokonania procedury związanej z odwołaniem, a o treści uchwały dowiedział się w dniu 17 kwietnia 2014 roku z treści ogłoszenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń i na ogrodzeniu swojej działki. Do pisma zostało dołączone ogłoszenie następującej treści:

„UWAGA! W dniu 7 kwietnia 2014 r. wywieszono ogłoszenie, z którego wynika, iż w związku z uprawomocnieniem się uchwały Zarządu (...) Nr (...) z dnia 2 listopada 2013 r. w sprawie pozbawienia członkostwa i prawa do dalszego użytkowania działki Nr (...) Zarząd (...) informuje, iż od 1 kwietnia 2014 r. grunty te stanowią własność PZD. Nieupoważnionym wstęp surowo wzbroniony, naruszenie będzie skutkowało skutkami prawnymi.

Prosi się o kontakt z Zarządem osoby chętne do przejęcia w/w działki".

Pismem z dnia 27 kwietnia 2014 roku powód zwrócił się do Zarządu (...) z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy działki Nr (...) o powierzchni 490 m⁽²⁾ wskazując, iż działkę tę użytkuje od powstania tej części ogrodu, dokonał na niej nasadzeń drzewek i krzewów owocowych. Posadził altanę zgodnie z obowiązującymi przepisami i ogrodził działkę. Wskazał, że w zaistniałym sporze celowe jest doprowadzenie stanu prawnego do zgodnego z obowiązującą ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 roku, która obowiązuje od 19 stycznia 2014 roku.

Zarząd pozwanego Ogrodu Działkowego pismem z dnia 7 maja 2014 roku nie wyraził zgody na przywrócenie powodowi terminu do wniesienia odwołania od Uchwały Zarządu (...) Nr (...) z dnia 2 grudnia 2013 roku, wskazując, iż powód miał możliwość wcześniej zapoznać się z treścią wyżej wymienionej uchwały. Nadto poinformowano powoda, że nie ma możliwości zawarcia z nim umowy dzierżawy, gdyż został pozbawiony członkostwa w PZD i prawa dalszego użytkowania działki.

Pismem z dnia 22 maja 2014 roku powód ponownie zwrócił się do Zarządu ROD im. „1000-L." w Człuchowie o przesłanie uchwały Nr 34/12/2013.

W dniu 8 lipca 2014 r. Zarząd pozwanego Ogrodu wystosował do powoda pismo w sprawie przekazania mu kserokopii uchwały Zarządu Nr 34/12/2013 z dnia 2 grudnia 2013 r. na działce nr (...) o godz. 18:00.

Na ten dzień Zarząd wyznaczył termin przeprowadzenia inwentaryzacji działki Nr (...), o czym powód został poinformowany pismem z dnia 13 czerwca 2014 r.

Odstąpiono od przeprowadzenia inwentaryzacji działki nr (...) z dnia 8 lipca 2014 r. z uwagi na to, iż osoba użytkująca działkę - Z. G. nie stawiał się.

(dowód: pismo Zarządu pozwanego ROD z dnia 8 marca 2014 r.; pismo powoda z dnia 22 kwietnia 2014 r.; ogłoszenie z dnia 7 kwietnia 2014 r.; pismo powoda z dnia 27 kwietnia 2014 r.; pismo Zarządu z dnia 7 maja 2014 r.; pismo powoda z dnia 22 maja 2014 r.; pismo pozwanego z dnia 13 czerwca 2014 r. wraz z z.p.o.; pismo pozwanego z dnia 8 lipca 2014 r. oraz protokół z dnia 8 lipca 2014 r. z inwentaryzacji działki nr (...) - wszystkie w/w dokumenty znajdują się w teczce złożonej przez pozwanego na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r.).

W dniu 14 września 2013 roku Komisja pozwanego – w obecności powoda – dokonała ponownego opomiarowania działki nr (...). Komisja stwierdziła, iż działka posiada wymiar 479,97 m², a altanka znajdująca się na tej działce ma powierzchnię 23,45 m².

(dowód: protokół z dnia 14/09/2013r. k. 5)

Tego samego dnia powód zwrócił się do pozwanego z prośbą o wytyczenie granic działki w celu wykonania nowego ogrodzenia.

(dowód: pismo z dnia 14/09/2013r. k. 6)

W dniu 02 grudnia 2013 roku Zarząd (...) podjął uchwałę nr (...), w której postanowił pozbawić członkostwa i prawa do użytkowania działki Z. G.

Na mocy art. 66 pkt 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, prawo użytkowania działki przekształcono w prawo do działki ustanawiane w drodze umowy dzierżawy działkowej.

(dowód: uchwała nr 22/07/2016 z dnia 05/06/2016r. k. 4)

Sąd Okręgowy w S. (...) I Wydział Cywilny wyrokiem z 13.07.2015 r. stwierdził nieważność uchwały Polskiego Związku Działkowców – Zarządu (...) z 2.12.2013 r. nr (...). W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, iż mimo nagannej oceny postępowania powoda i niedostosowania wysokości ogrodzenia działki do wysokości zgodnej z regulaminem ROD to jednak sankcja ze strony zarządu w postaci pozbawienia powoda członkostwa i prawa użytkowania działki jest nieproporcjonalna w stosunku do zachowań powoda.

(dowód: akta Sądu Okręgowego w (...) sygn. akt I C 322/14 k.105 i 117-118).

Zarząd pozwanego (...) pismem z 18.12.2015 r. zwrócił się do powoda z prośbą o doprowadzenie w terminie do 31.03.2016 r. ogrodzenia działki nr (...) zgodnie z regulaminem Polskiego Związku Działkowców do wysokości 1m.

(dowód: k.27).

Pozwany pismem z 9.05.2016 r. ponownie zwrócił się z prośbą do powoda o doprowadzenie ogrodzenia działki nr (...) do wysokości 1m zgodnie z regulaminem Polskiego Związku Działkowców § 51 .

(dowód: k.29).

W dniu 5 czerwca 2016 roku Polski Związek Działkowy Zarząd (...) podjął uchwałę w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej powodowi Z. G. dotyczącej działki nr (...) z upływem okresu wypowiedzenia tj. 31.08.2016 r.

W uzasadnieniu uchwały wskazano, iż powód – mimo pisemnych próśb – nie obniżył ogrodzenia do regulaminowej wysokości, dodatkowo podczas mediacji oświadczył, iż tego nie zrobi.

(dowód: uchwała nr 22/07/2016 z dnia 05/06/2016r. k. 4).

Pozwany pismem z 6.06.2016 r. zaprosił powoda na mediacje w sprawie doprowadzenia ogrodzenia działki nr (...) do wysokości 1m

(dowód: k.31).

Powód podczas spotkania 1.07.2016 r. odmówił obniżenia płotu do regulaminowej wysokości.

(dowód: notatka służbowa k.32).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r., poz. 40 ze zm.), wypowiedzenia umowy dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, 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 uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek lub 2) jest w zwłoce 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.

Przepis art. 37 cytowanej wyżej ustawy z 13.12.2013 r. 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 wypowiedzającego umowę. 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.

Regulamin Polskiego Związku Działkowców w § 51 przewiduje, iż ogrodzenie działki nie może przekraczać wysokości 1 metra i powinno być ażurowe.

W sprawie bezsporne było, iż pomiędzy powodem a zarządem pozwanego istnieje długotrwały konflikt dotyczący między innymi wysokości ogrodzenia działki i jej metrażu.

Niesporne było też, iż powód ogroził swoją działkę nr (...) płotem z siatki drucianej o wysokości 1,5 m.

Strona pozwana przed podjęciem uchwały z 5.06.2016 r. nr 22/07/2016 r. o wypowiedzeniu powodowi umowy dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) z upływem okresu wypowiedzenia tj. 31.08.2016 r. , dwukrotnie pismami z 18.12.2015 r. i z 9.05.2016 r. zwróciła się do powoda z prośbą o obniżenie ogrodzenia działki nr (...) zgodnie z regulaminem Polskiego Związku Działkowców do wysokości 1m.

Bezsporne też było, iż powód odmówił obniżenia ogrodzenia podczas mediacji podjętych w dniu 1.07.2016 r.

W ocenie sądu wypowiedzenie powodowi przez pozwaną ROD umowy dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) z 5.06.2016 r. nr 22/07/2016 r. zostało dokonane z naruszeniem przepisu art. 36 ust. 1 i 3 pkt. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r., poz. 40 ze zm.), bowiem nie określono wprost przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie oraz przed wypowiedzeniem nie wystosowano do powoda pisemnego „**upomnienia**” z pouczeniem o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w przypadku dalszego korzystania z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem.

Zdaniem sądu pisemne prośby z 18.12.2015 r. i z 9.05.2016 r. w sprawie obniżenia wysokości ogrodzenia na działce powoda nie spełniały ustawowego wymogu pisemnego upomnienia, o którym mowa w art. 36 ust. 3 pkt. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Upomnienie jest pisemem karzącym, o znacznie ważniejszej randze i o poważniejszych skutkach niż prośba, która wyraża tylko określone życzenie skierowane do adresata prośby.

Sąd podziela też pogląd Sadu Najwyższego Izby Cywilnej wyrażony w uchwale z 7.04.2016 r. III CZP 2/16, iż wniesienie przez działkowca - na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 ze zm.) - powództwa o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nie ma wpływu na wygaśnięcie prawa do działki z upływem terminu wypowiedzenia (art. 35 pkt 1 wskazanej ustawy).

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 37 ust. 2 ustawy z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 ze zm.), przywrócił powodowi prawo do działki w pozwanym Polskim Związku Działkowców (...) w W. (...) nr 281 na poprzednich warunkach.