

Sygnatura akt I C 943/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Zenon Węclawik

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 marca 2017r. w K.

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko (...) Związkowi (...), (...) w B.

o ustalenie prawa

I powództwo oddała,

II zasądza od powódki B. K. na rzecz strony pozwanej (...) Związku (...), (...) w B. kwotę 77,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt **I C 943/16**

UZASADNIENIE

Powódka B. K., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, domagała się ustalenie na swoją rzecz prawa do dzierżawy działkowej działki nr (...) położonej w B. przy ulicy (...), będącej w zarządzie (...) Związku (...), (...) w B.. W uzasadnieniu żądania wywiodła, że w marcu 2014 roku wystąpiła do zarządu pozwanego ROD o wskazanie i przyznanie jej działki ogrodowej znajdującej się w zarządzie tego stowarzyszenia. W rezultacie - również w marcu 2014 roku - powódka została wprowadzona w posiadanie działki nr (...) w B. przy ulicy (...) i przedstawiła pozwanemu pisemne oferty zawarcia umowy o prawo dzierżawy działkowej tej działki, a także zapłaciła składki członkowskie w latach 2014 i 2015. Pozwany ROD uchyla się jednak do dzisiaj od zawarcia umowy z powódką, pomimo że spełnia ona wszystkie warunki do otrzymania przedmiotowej działki. Jako podstawę swego żądania powódka wskazała na przepis art. 189 k.p.c.

Pozwany (...) Związek (...), (...) w B., działający również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł, że powódka nie jest członkiem (...), ponieważ ostateczną uchwałą Prezydium Okręgowego Zarządu (...) w L. nr (...) z dnia 24.02.2016 r. została pozbawiona członkostwa w (...) z powodu braku tytułu prawnego do działki (...). Poza tym, pozwany naprowadził, że sporna działka została zagospodarowana przez powódkę w taki sposób, że - stanowiąc integralną część jej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - narusza granice ROD i tym samym statut (...) i Regulamin ROD.

Ustalono:

W marcu 2014 roku powódka B. K. zwróciła się do pozwanego (...) Związku (...), (...) w B. o przyznanie jej prawa do dzierżawy działkowej działki nr (...) przy ulicy (...) w B. i objęła tą działkę w posiadanie, a następnie przedłożyła pozwanemu projekt umowy działkowej. Działka nr (...) graniczy bezpośrednio z gruntem powódki zabudowanym jej budynkiem mieszkalnym. Została odchwaszczona, posprządana i uporządkowana oraz zagospodarowana przez powódkę poprzez zielone nasadzenia i małą infrastrukturę ogrodową (w tym oczko wodne bezpośrednio przy granicy

działek stron) oraz samowolne usunięcie podczas budowy domu mieszkalnego poprzedniego ogrodzenia znajdującego się na granicy gruntów stron i późniejszą prowizoryczną modernizację tego ogrodzenia, jednakże już bez całkowitego zamknięcia tego ogrodzenia, którego dokonała powódka dopiero w toku procesu - w grudniu 2016 roku. Urządzenie przez powódkę przedmiotowej działki nr (...) zintegrowało tę działkę z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym pozwanej.

(dowód: oferta umowy dzierżawy działkowej na k. 7 – 9 akt, oferta umowy dzierżawy działkowej na k. 10 – 11 akt, pismo powódki z dnia 24.11.201 r. na k. 45 i 75 akt i zeznania powódki B. K. z dnia 20.01.2017 r. na k. 50v. – 51 akt oraz zeznania skarbnika ROD M. M. z dnia 20.01.2017 r. na k. 51v. – 52 akt i prezes ROD J. O. z dnia 20.01.2017 r. na k. 51 – 51v. akt)

W dniu 23.05.2014 r. powódka zapłaciła pozwanemu składkę członkowską w kwocie 303,20 zł i następnie w dniu 29.05.2015 r. zapłaciła pozwanemu pod tym samym tytułem kwotę 69,20 zł.

(dowód: pokwitowania opłat na k. 6 akt i zeznania powódki B. K. z dnia 20.01.2017 r. na k. 50v. – 51 akt)

Uchwałą Rodzinnego O. Działkowego, (...) w B., nr (...) z dnia 30.08.2015 r., powódka została wybrana do składu zarządu pozwanego ROD.

(dowód: uchwała pozwanego nr 6/2015 z dnia 30.08.2015 r. na k. 47 i 86 akt, protokół posiedzenia zarządu pozwanego z dnia 30.08.2015 r. na k. 48 akt i ankieta z dnia 4.09.2015 r. na k. 87 akt oraz zeznania skarbnika ROD M. M. z dnia 20.01.2017 r. na k. 51v. – 52 akt i prezes ROD J. O. z dnia 20.01.2017 r. na k. 51 – 51v. akt)

Uchwałą Rodzinnego O. Działkowego, (...) w B., nr (...) z dnia 13.11.2015 r. powódka została wykreślona z listy członków (...) Związku (...) i funkcji członka zarządu pozwanego ROD. Uchwałą tę zaskarżyła powódka do Okręgowego Zarządu (...) w L..

(dowód: zawiadomienie z dnia 16.11.2015 r. o podjęciu uchwały na k. 30 i 56 akt, protokół zebrania zarządu pozwanego z dnia 13.11.2015 r. na k. 31 i 57 akt, odwołanie powódki z dnia 4.12.2015 r. na k. 32 - 33 i 58 – 60 akt i wyjaśnienia pozwanego ze zdjęciem na k. 34 - 37 i 61 – 67 akt)

W dniu 24.02.2016 r. Prezydium Okręgowego Zarządu (...) w L. podjęło uchwałę nr 7/2016, uchylającą zaskarżoną uchwałę pozwanego ROD z dnia 13.11.2015 r. i pozbawiającą jednocześnie B. K. członkostwa w (...) Związku (...). Uchwała ta jest ostateczna. Uchylenie zaskarżonej uchwały pozwanego ROD spowodowane zostało naruszeniem przez to stowarzyszenie przepisów statutowych (...) przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Z kolei, w części merytorycznej uchwały, organ odwoławczy pozbawił powódkę członkostwa w (...) Związku (...) z uwagi na brak tytułu prawnego do działki Rodzinnego O. Działkowego, (...) w B..

(dowód: uchwała Prezydium Okręgowego Zarządu (...) w L. nr (...) z 24.02.2016 r. z dowodami jej doręczenia na k. 38 – 41 i 68 – 71 akt, statut (...) i regulamin ROD na k. 49 i 88 akt)

Pismem z dnia 30.03.2016 r. powódka wezwała Rodziny O. Działkowy, (...) w B. do zawarcia w terminie 14 dni umowy dzierżawy działkowej. Pozwany ROD - pismami z dnia 20.05.2016 r., 8.07.2016 r. i 4.11.2016 r. - odmawiał zawarcia z powódką umowy.

(dowód: pismo powódki na k. 12 akt, pismo pozwanej na k. 13 akt, pismo powódki z dowodem doręczenia na k. 14 – 15 akt, pismo pozwanego z dnia 20.05.2016 r. na k. 42 i 72 akt, pismo pozwanego z dnia 8.07.2016 r. na k. 43 i 73 akt, pismo pozwanego z dnia 4.11.2016 r. na k. 44 i 74 akt)

Sąd zważył:

Powództwo było nieuzasadnione.

Wstępnie należy rozprawić się z kwestią interesu prawnego powódki w złożeniu pozwu o ustalenie prawa, albowiem tak zostało sformułowane żądanie zawarte w pozwie i wskazano w nim przy tym na przepis art. 189 k.p.c. jako podstawę prawą żądania. Zważywszy naprowadzone w pozwie okoliczności, w tym zwłaszcza zdecydowaną odmowę pozwanego ROD na udostępnienie spornej działki, nie można było powódce odmówić - w świetle art. 189 k.p.c. - posiadania przez nią interesu prawnego w poszukiwaniu takiej ochrony prawnej (niezależnie od ostatecznej oceny zasadności żądań). Ustalenie przez Sąd prawa dzierżawy działkowej umożliwiłoby powódce korzystanie ze spornej działki, co było właściwym i rzeczywistym celem powódki. Powódka nie miała możliwości posłużenia się w tym względzie dalej idącymi środkami ochrony prawnej.

Tytuł prawny do korzystania z działki w postaci dzierżawy działkowej unormowano Ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r. (Dz.U.2014, poz. 40), obowiązującą od dnia 19 stycznia 2014 r. Regulacja ta zastąpiła zakwestionowaną w istotnej części przez Trybunał Konstytucyjny Ustawę z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U.Nr 169, poz. 1419). Przepisy wcześniejszej ustawy przewidywały dwa rodzaje tytułów prawnych do działki: użytkowanie działki o charakterze obligacyjnym oraz użytkowanie działki w rozumieniu Kodeksu cywilnego (art. 14). To ostatnie było ustanawiane wyłącznie na wniosek członka (...), w formie aktu notarialnego, o ile istniała ku temu prawna możliwość (tzn. grunty wchodzące w skład rodzinnego ogrodu działkowego znajdowały się w użytkowaniu wieczystym (...) lub stanowiły jego własność). W pozostałych przypadkach ustanawiane było stosowną uchwałą (...) prawo obligacyjne nazwane użytkowaniem działki. Zastosowanie w ramach poprzedniej regulacji jednakowej nazwy dla dwóch odmiennych praw podmiotowych stwarzało ryzyko pomieszania pojęć, co stało się przedmiotem jednego z zarzutów stawianych przez TK. Aktualnie problem ten już nie występuje, ponieważ art. 66 obecnie obowiązującej ustawy przekształcił wcześniejsze użytkowanie działki o charakterze obligacyjnym w dzierżawę działkową w rozumieniu nowej ustawy. Natomiast prawnorzeczowe użytkowanie działek utrzymało się w postaci niezmienionej. Aktualna ustawa normuje tylko jedno prawo do działki – dzierżawę działkową, aczkolwiek nie wyklucza innego tytułu prawnego do działki, który zostanie określony w odrębnej ustawie (art. 29).

Zgodnie z treścią art. 27 obowiązującej obecnie Ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych (u.r.o.d.), ustanowienie prawa do działki następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej zawartej pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym a pełnoletnią osobą fizyczną. Po myśli natomiast art. 28 ust. 1 u.r.o.d., przez umowę dzierżawy działkowej 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. Umowa dzierżawy działkowej powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności (ust. 3) i stosuje się do niej odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy (ust. 5).

Zważywszy powyższe należy wskazać na podstawową w sprawie okoliczność. Otóż, ustalono jednoznacznie, że powódka nie zawarła z pozwanym stowarzyszeniem ogrodowym pisemnej umowy dzierżawy działkowej - opisanej w pozwie - działki nr (...) przy ulicy (...) w B. (art. 27 ust. 1 u.r.o.d.). Jak już zaś wspomniano, forma pisemna takiej umowy jest wymagana pod rygorem nieważności i brak takiej umowy skutkuje po stronie powódki brakiem prawa dzierżawy działkowej względem wskazanej wyżej działki (art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 28 ust. 3 u.r.o.p.). Powódka jedynie zaproponowała pozwanemu ROD zawarcie umowy dzierżawy działkowej, którą jednakże ten nie przyjął (art. 66 k.c.). Wypada zwrócić uwagę, że przez prawo do działki, którego ustalenia w trybie art. 189 k.p.c. domagała się powódka, należy rozumieć - w świetle art. 2 pkt 4 u.r.o.p. - ustanowiony zgodnie z Ustawą o rodzinnych ogródkach działkowych tytuł prawny uprawniający do korzystania z działki. Posiadanie rzeczoności tytułu do działki stanowi warunek sine qua non statusu działkowca (art. 2 pkt 1 u.r.o.p.), z którym stowarzyszenie ogrodowe zawiera umowę dzierżawy działkowej (art. 28 ust. 1 u.r.o.p.).

Rekapitulując: w świetle powyższego - nie będąc członkiem (...) i nie mając tytułu prawnego do działki (...) powódka nie mogła skutecznie dochodzić ustalenia prawa dzierżawy działkowej. Dla kompletności wyводу - wobec twierdzeń powódki, że spełnia wszystkie warunki do otrzymania działki (...) można co najwyżej wskazać na możliwość dochodzenia swoich roszczeń w trybie art. 64 k.c. Niemniej jednak, takie żądanie nie zostało w pozwie wyraźnie

sformułowane i w tym zakresie obowiązujące są ograniczenia przewidziane dyspozycją art. 321 § 1 k.p.c. (zob. np.: A. Ł.-Z., Realizacja, s. 154 i n.).

Sąd dał wiarę zeznaniom zarówno powódki B. K., jak i zeznaniom osób reprezentujących pozwanego, to jest J. O. i M. M.. Ich zeznania były jasne, logiczne, wewnętrznie spójne i wzajemnie ze sobą korelowały. Na ich podstawie i przy uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego, możliwe było ustalenie istotnych w sprawie okoliczności w sposób nie budzący wątpliwości.

Mając na uwadze ustalone w sprawie okoliczności faktyczne i przywołane wyżej motywy, na podstawie cytowanych wyżej przepisów, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. Koszty procesu pozwanego, który wygrał sprawę, sprowadzały się do kosztów zastępstwa procesowego wynoszących 77,00 zł (wynagrodzenie pełnomocnika 60,00 zł i 17,00 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa) i taką właśnie należność zasądzono na jego rzecz od powódki.