

Powód J. B. wystąpił przeciwko stronie pozwanej (...) Związkowi (...) w D. o przywrócenie mu prawa do działki o numerze (...), posadowionej w D., na terenie zarządzanym przez stronę pozwaną, ewentualnie w razie ustalenia, że umowa dzierżawy przedmiotowej działki została skutecznie rozwiązana, o uznanie wypowiedzenia tej umowy za bezskuteczne.

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazał, że dzierżawił od strony pozwanej, na czas nieoznaczony, działkę o numerze (...), jednakże na skutek zarzutów U. T. pod jego adresem, zawartych w piśmie z dnia 18 września 2015 roku, strona pozwana wszczęła postępowanie wyjaśniające i wezwała go do złożenia w dniu 5 października 2015 roku wyjaśnień w tym przedmiocie. Podał następnie, że w tym dniu, w jego imieniu, S. B. zaprzeczyła oskarżeniom i oświadczyła, że jego stanowisko zostanie przedstawione na piśmie przez jego profesjonalnego pełnomocnika, na co strona pozwana zgodziła się. Oświadczył, że takie pismo zostało złożone w dniu 9 października 2015 roku, jednakże pozwany Związek, nie czekając na jego wyjaśnienia, pismem z dnia 7 października 2015 roku wypowiedział mu prawo użytkowania spornej działki na skutek rzekomej kradzieży, dokonanej na szkodę H. D.. Podał, że pismo to odebrał w dniu 23 października 2015 roku, gdyż wówczas znalazł je w skrzynce pocztowej. Zarzucił, że przy dokonaniu tegoż wypowiedzenia strona pozwana naruszyła w sposób rażąco postanowienia statutu (...) Związku (...). Wskazał, że pismo w tym przedmiocie podpisał jeden członek zarządu, gdy tymczasem, zgodnie z paragrafem 73 ustępem 2 Statutu, powinien uczynić to prezes zarządu łącznie z innym członkiem zarządu. Podniósł, że przyczyna wypowiedzenia jest nieprawdziwa, a wypowiedzenia dokonano bez czekania na jego wyjaśnienia. Zarzucił, że zgodnie z paragrafem 85 Statutu, powinien być przed wypowiedzeniem pisemnie upomniany. Podał, że przyczyna wypowiedzenia nie jest konkretna, albowiem nie wskazano, kiedy i w jakich okolicznościach miał dokonać kradzieży na szkodę H. D.. Wskazał dodatkowo, że nie zalega z opłatami za sporną działkę i poczynił znaczne nakłady na ten ogród działkowy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2015 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Motywując swoje stanowisko wskazała, że pismem z dnia 20 września 2015 roku wezwano powoda na posiedzenie zarządu w dniu 5 października 2015 roku, w celu złożenia wyjaśnień w zakresie współzycia i wzajemnych relacji sąsiedzkich. Podała, że w wyznaczonym terminie powód nie stawił się, lecz stawiała się S. B., która nie przedstawiła jednak upoważnienia do jego reprezentowania. Oświadczyła, że w dniu 5 października 2015 roku jej Zarząd, na podstawie zarzutu wobec powoda co do kradzieży na działce H. D. oraz rażącego łamania zasad współzycia społecznego na terenie ogródków działkowych, podjął uchwałę w sprawie pozbawienia powoda członkostwa. Wskazała, że w zakresie wypowiedzenia umowy użytkowania działki zarząd uznał, że zachowanie powoda wykracza rażąco oraz uporczywie przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek i dlatego w dniu 5 października 2015 roku podjął uchwałę o wypowiedzeniu umowy prawa użytkowania działki z dniem 1 listopada 2015 roku.

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 roku powód podał, że nie otrzymał uchwały o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, została ona podpisana tylko przez sekretarza zarządu oraz wskazuje inne przyczyny wypowiedzenia niż podane w doręczonym piśmie, a przy tym określa niewłaściwie termin, w którym upływa okres wypowiedzenia.

Z kolei strona pozwana podała, że jej zarząd składa się z 7 członków i wszyscy jednomyślnie podjęli uchwałę o wypowiedzeniu powodowi umowy dzierżawy, a uchwałę powinno podpisać dwóch członków zarządu. Wskazała, że raczej dokonała pisemnego upomnienia powoda przed podjęciem tej uchwały.

W ocenie Sądu, powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z przepisami artykułu 36 ustępu 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, zwanej dalej „ustawą”, wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności, przy czym wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. Z kolei przepisy artykułu 36 ustępu 3 ustawy stanowią, że stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec, po pierwsze, 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. Po drugie, 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. Po trzecie, oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

W tym wypadku podstawę wypowiedzenia stanowił przepis z artykułu 36 ustępu 3 punktu 1 ustawy, a dokładnie rzecz biorąc przewidziana w nim przyczyna wypowiedzenia, polegająca na wykraczaniu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu i czynieniu w ten sposób uciążliwym korzystanie z innych działek. W tym aspekcie należy wskazać, że przez rażące wykraczanie przeciwko porządkowi ogrodowemu należy rozumieć zachowanie o wyraźnych, bardzo dużych cechach naganności, natomiast uporczywe wykraczanie przeciwko temu porządkowi, to utrzymujące się długo, powtarzające się zachowanie nacechowane nagannością. Z kolei przez porządek ogrodowy należy rozumieć ogólnie przyjęte zasady postępowania na ogródkach działkowych w stosunkach między działkowcami. Nie ma przy tym wątpliwości, że mieszczą się w nich także ogólnie przyjęte zasady postępowania w stosunkach międzyludzkich, takie jak zakaz kradzieży, czy stosowania przemocy oraz szczególne zasady obowiązujące wśród działkowców związane ze specyfiką prowadzenia takich ogródków działkowych, takie jak zakaz niszczenia upraw innych działkowców, obowiązek zachowania spokoju na działkach, zakaz zadymiania działek i tak dalej.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy, należy wskazać, iż Sąd ustalił, że powód dopuścił się w ogrodzie działkowym o numerze 3 nagannych zachowań. Powód używał bowiem w stosunku do U. T., jej męża oraz E. Z. na działkach wulgarnych słów, niszczył plony na działce U. T., wchodził bez pozwolenia na działkę U. T., groził pobiciem E. Z. oraz ukradł ogórki z działki H. D., a wszystkich tych zachowań dopuścił się w przeciągu 2015 roku. Sąd dokonał takich ustaleń na podstawie dowodu z odpisu pisma do strony pozwanej z dnia 18 września 2015 roku, znajdującego się na karcie 16 akt sprawy oraz zeznań świadków D. S., U. T., H. D. i E. Z.. W ocenie Sądu, wskazane dowody są całkowicie wiarygodne, albowiem wszyscy wymienieni świadkowie nie są zainteresowani wynikiem sprawy i tym samym nie mają żadnego osobistego interesu w obciążaniu powoda, zwłaszcza, iż nie uzyskują żadnej korzyści z tego tytułu, a przy tym, zeznawały one w sposób pewny, stanowczy i dokładnie opisywały przebieg wszystkich zdarzeń z udziałem powoda. Co istotne, przedstawione przez nich okoliczności tworzą spójną i wzajemnie potwierdzającą się wersję zdarzeń. Co do wiarygodności dokumentów w postaci pisma z dnia 18 września 2015 roku, należy wskazać, że pochodzi on od tych świadków, a jego treść jest zgodna z treścią ich zeznań. Warto przy tym zauważyć, że przedstawione przez tych świadków okoliczności znalazły także potwierdzenie w dowodach z przesłuchania członków zarządu strony pozwanej, M. S. i T. P., co świadczy o tym, iż także przed tym procesem wymienieni świadkowie w ten sposób opisywali zachowania powoda. Fakt ten również podnosi wiarygodność tych dowodów. Z drugiej strony, w tym aspekcie, zupełnie niewiarygodne są dowody z zeznań świadka S. B., czyli żony powoda i przesłuchania powoda. Wymienione osoby są bowiem zainteresowane wynikiem sprawy i zaprzeczaniem zarzutom stawianym powodowi, gdyż chcą nadal korzystać ze spornej działki, a przy tym ich zeznania nie mają żadnego poparcia w zebranych materiale dowodowym, a wręcz stoją z nim w sprzeczności. W świetle tych ustaleń nie ma wątpliwości, że powód dopuścił się naruszeń porządku ogrodowego, a przy tym opisane naruszenia miały charakter rażący i uporczywy. Tym samym wskazana przesłanka wypowiedzenia mu przedmiotowej umowy dzierżawy działkowej została spełniona.

Należy jednak zauważyć, że ustawa dopuszcza wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej z tych przyczyn tylko pod warunkiem uprzedniego, pisemnego upomnienia działkowca. Dopiero bowiem, jeżeli działkowiec, mimo takiego upomnienia, nie zaprzestał takich nagannych zachowań, możliwe jest wypowiedzenie mu umowy dzierżawy. Co istotne, ciężar dowodu dokonania takiego upomnienia, zgodnie z przepisem artykułu 6 Kodeksu cywilnego, spoczywa na stowarzyszeniu ogrodowym, albowiem ono wywodzi z tego faktu skutki prawne. W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie udowodniła, że dokonała takiego pisemnego upomnienia, albowiem nie przedłożyła żadnych dokumentów, obejmujących takie upomnienie i dowód jego doręczenia. Co istotne, w trakcie procesu jej przedstawiciele nie byli w stanie nawet stwierdzić, czy w ogóle takie pisemne upomnienie miało miejsce, zwłaszcza, iż zaprzeczał temu powód. Oznacza to, że Sąd był obowiązany przyjąć, iż strona pozwana nie upomniła na piśmie

powoda przed wypowiedzeniem mu umowy dzierżawy działkowej. Tym samym, w tym zakresie pozwany Związek naruszył przepisy ustawy, a dokładnie przepis artykułu 36 ustępu 3 punktu 1 ustawy.

Wedle przepisu artykułu 37, ustępu 2 ustawy, w razie ustalania, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów, sąd orzeka o bezskuteczności wypowiedzenia, a jeżeli umowa uległa już rozwiązaniu, o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach. Ustawodawca przyjął więc, że wystąpienie do sądu nie powoduje zawieszenia okresu wypowiedzenia, a tym samym umowa dzierżawy działkowej ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia. Na gruncie niniejszej sprawy oznacza to, że umowa uległa rozwiązaniu z upływem dnia 30 listopada 2015 roku, gdyż uchwała została wydana i wypowiedzenie zostało doręczone w październiku 2015 roku. Umowa natomiast wygasa w wyniku wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, a wypowiedzenia można dokonać nie później, niż na miesiąc naprzód. Tym samym w chwili orzekania umowa uległa już rozwiązaniu, a w związku z tym Sąd był obowiązany uwzględnić pierwotne żądanie pozwu i orzec o przywróceniu prawa powoda do spornej działki na poprzednich warunkach.

W tych okolicznościach Sąd nie musiał także rozpoznawać żądania ewentualnego, dotyczącego uznania wypowiedzenia za bezskuteczne, albowiem żądanie ewentualne jest przedmiotem rozpoznania Sądu tylko w przypadku nieuwzględnienia żądania pierwotnego.

Na marginesie należy także wskazać, że przepis artykułu 37, ustępu 1 ustawy stanowi, iż 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. W tym wypadku powód wytoczył to powództwo w dniu 20 listopada 2015 roku, natomiast twierdził, że pismo o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej zostało mu doręczone w dniu 23 października 2015 roku zwykłym listem, a strona pozwana nie wykazała, iż doręczenie to nastąpiło w innym terminie, gdyż nie dysponowała potwierdzeniem jego odbioru. W związku z tym należało uznać, że powód wystąpił z tym powództwem w ustawowym terminie.

Wobec powyższego, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Odnośnie rozliczenia kosztów procesu poniesionych przez strony, należy na wstępie wskazać, że zgodnie z przepisem artykułu 98 paragrafu 3 Kodeksu postępowania cywilnego, do niezbędnych kosztów procesów strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa stron.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez powoda należało zaliczyć opłatę od pozwu w kwocie 30 złotych, wynagrodzenie reprezentującego go adwokata w kwocie 60 złotych i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, co daje łącznie kwotę 107 złotych.

W świetle przepisu artykułu 98, paragrafu 1 Kodeksu postępowania cywilnego, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie strona pozwana przegrała w całości niniejszy proces, a tym samym, co do zasady, powinna zostać obciążona w całości kosztami procesu poniesionymi przez powoda.

Przepis artykułu 102 Kodeksu postępowania cywilnego stanowi jednak, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przyjmuje się przy tym powszechnie, że zastosowanie opisanej normy prawnej powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego stron. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Wskazano na to w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt II Cz 95/12, postanowieniu Sądu Najwyższego

z dnia 14 września 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt I Uz 86/12, postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt V Cz 26/12 i w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt I Cz 34/12.

W rozpoznawanej sprawie nie uszło uwadze Sądu, że powód swoim zachowaniem na ogrodzie działkowym o numerze 3 wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek, a wręcz dopuszczał się zachowań godzących w podstawowe zasady współżycia społecznego, takich jak kradzież, czy groźba. Istniały więc podstawy faktyczne do wypowiedzenia mu umowy dzierżawy działkowej co do spornej działki. Fakt, iż przywrócono mu prawo od tej działki wynikał jedynie z uchybień proceduralnych, jakich dopuszczono się w procesie wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy działkowej. Było to natomiast efektem tego, iż strona pozwana stanowi stowarzyszenie powołane do zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych, a jego członkowie zajmują się głównie prowadzeniem własnych ogródków działkowych i tym samym nie zawsze mają wystarczającą wiedzę prawniczą odnośnie tak poważnych kwestii, jak wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej. Wskazuje na to zresztą treść dowodów z przesłuchania członków zarządu strony pozwanej. W tym wypadku intencje członków tego zarządu były słuszne, gdyż zmierzali oni do uniemożliwienia powodowi korzystania z działki w ogrodzie działkowym o numerze 3, aby zapewnić pozostałym działkowcom możliwość spokojnego korzystania z ich działek ogrodowych. W tych warunkach wystarczającą sankcją za uchybienie w procedurze wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej jest przywrócenie powodowi prawa do spornej działki, a obciążanie strony pozwanej dodatkowo kosztami procesu, nawet w niezbyt dużej wysokości, mogłoby wywoływać, u pokrzywdzonych działkami powoda działkowców, poczucie krzywdy i niesprawiedliwości. W ocenie Sądu opisane okoliczności prowadzą od wniosku, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególny wypadek uzasadniający odstąpienie od obciążenia strony pozwanej kosztami procesu.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie II wyroku.