

Sygn. akt I C 1447/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: staż. Agnieszka Benert - Branicka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2016 w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa E. U.

przeciwko (...) Związkowi (...) w W. -(...)O. (...)w G.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki E. U. na rzecz pozwanego (...) Związku (...) w W. - Rodzinny O. Działkowy Przyszłość w G. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1447/14

UZASADNIENIE WYROKU

Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku

z dnia 12 lutego 2016 r.

Powódka E. U. wniosła pozew żądając uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej z dnia 8 sierpnia 2014 r., doręczonego powódce w dniu 22 sierpnia 2014 r. za bezskuteczne. Działka położona jest w G. przy ulicy (...) i oznaczona nr 123.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że uzasadnienie jest niekompletne i niepełne, ponieważ fragment uzasadnienia jest urwany. Ponadto wypowiedzenie nie posiada pełnego uzasadnienia, bo zostały przywołane jedynie przepisy, nie wskazano jednak konkretnych przyczyn, działań czy też zaniechań powódki, które spełniałyby przesłanki wskazane w przywołanych regulacjach prawnych. Wskazała również, że J. S. powinna zostać wyłączona od rozstrzygania jej sprawy. Odnosząc się do przyczyn wskazanych w wypowiedzeniu zaprzeczyła niepłaceniu opłat, niszczeniu alejek, braku dbałości o porządek na działce, a także wskazała, że wjeżdża na teren ogrodu ze swoją niepełnosprawną córką co jest zgodne z regulaminem. Podniosła również, że zamieszkuje na działce, lecz w podobnej sytuacji jest kilkadziesiąt rodzin, a tylko w stosunku do powódki stawiane są zarzuty z tym związane.

Pozwany (...) Związek (...) w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że zarzut niekompletności wypowiedzenia jest chybiony, ponieważ fakt ucięcia zdania dokończonego na drugiej stronie nie wpływa na ważność wypowiedzenia. Dokument w ocenie pozwanego zawiera przyczyny wypowiedzenia. Wskazał również, że regulacje dotyczące wjazdu osób niepełnosprawnych na teren ogrodów działkowych dotyczą jedynie członków, nie zaś ich

rodzin. Ponadto pozwany ponownie wskazywał na to, że przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy działki nr (...) są uzasadnione.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

E. U. otrzymała w dniu 8 grudnia 2007 r. przydział działki użytkowej nr (...) od (...) Związku (...) w G. przy ul. (...) na podstawie uchwały z dnia 8 grudnia 2007 r.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 21 maja 2014 r. E. U. została wezwana do zapłaty kwoty 1.465,75 zł, tytułem zaległych opłat ogrodowych w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Ponadto pismo zawierało wezwanie działkowiczki do zaprzestania korzystania z działki nr (...) w sposób sprzeczny z art. 12 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Wcześniej E. U. była upominana z uwagi na rozjeżdżanie alejek.

(dowód:

- wezwanie do zapłaty - k. 58
- upomnienie - k. 272)

W dniu 26 lipca 2014 r. Zarząd Rodzinnego O. (...) (...) podjął uchwałę o wypowiedzeniu E. U. umowy dzierżawy działki nr (...). Następnie upoważnieni członkowie Zarządu ROD złożyli w dniu 22 sierpnia pisemne wypowiedzenie umowy dzierżawy przedmiotowej działki wraz z uzasadnieniem wskazując, że E. U. naruszyła ustawę, statut oraz regulamin (...) poprzez:

- uporczywe uchylanie się od płacenia wszelkich należności za użytkowanie działki;
- niedbania o porządek na działce, skutkujące obniżeniem estetyki ogrodu;
- niepodporządkowanie się do wezwania w przedmiocie usytuowania licznika wodnego, tj. nieprzeniesienie licznika z altany na zewnątrz oraz wymiana tego licznika;
- notoryczne łamanie, mimo wielu upomnień, uchwały walnego zebrania dotyczącego porządku na terenie ogrodu, dotyczącej wjazdu na teren ogrodu (niszczenie alejek, niszczenie mienia ogrodu w postaci uszkodzenia ogrodzenia ogrodu, bramy, przecinania kłódek);
- zamieszkiwania na terenie działki.

(dowód:

- wypowiedzenie umowy dzierżawy - k. 229-230;
- uchwała zarządu ROD - k. 231-232)

E. U. dokonywała płatności na rzecz ROD, jednakże nie w pełnej wysokości wskazywanej przez Zarząd (...) (nie płaciła tzw. opłaty energetycznej przeznaczonej na pokrycie strat energii elektrycznej). Opłata energetyczna została ustalona uchwałami walnego zebrania (...) w latach 2012-2014 r. Ponadto nie płaciła całości opłat za wywóz śmieci. E. U. kontestowała wysokość opłaty energetycznej, a także opłat za wywóz śmieci naliczonych ponad metraż jej altany.

(okoliczność bezsporna)

Na działce zajmowanej przez E. U. znajduje się murowana altana, zaś od 2008 r. zamieszkuje na niej powódka, jej konkubent M. M. (56 l.) oraz dzieci N. M. (12 l.) i P. M. (15 l.). N. M. choruje na zanik rdzeniowy mięśni, nie może samodzielnie się poruszać i w związku z tym została uznana za osobę niepełnosprawną.

(okoliczność bezsporna)

Na działce nr (...) są uprawiane warzywa, jednakże jest zadbana i panuje na niej porządek. Nie wyróżnia się niczym spośród innych działek.

(dowód:

- zeznania świadka K. Z. - k. 347;
- zeznania świadka J. F. - k. 345-346;
- zeznania świadka H. J.- k. 376-378;
- zdjęcia - k. 61-75)

E. U. i M. M. dowożą samochodem córkę N. do szkoły, lekarza i na rehabilitację, w tym celu wjeżdżają na teren ogrodu działkowego.

(dowód:

- przesłuchanie świadka M. M. - k. 293-294;
- przesłuchanie powódki - k.463-464)

W trakcie przejazdu poruszają się alejkami, które są w złym stanie technicznym z uwagi na ich rozjeżdżanie przez samochody, w tym w ciężarowe, a także pojazdy przeznaczone do opróżniania i wywozu szamba. Brama wjazdowa na teren (...) jest otwarta w każdą środę. Ponadto kilka innych osób ma klucze poza E. U.. Ponadto zdarzało się, że kłódka i łańcuch były przecinane i każdy mógł wjeżdżać na teren ogrodów działkowych. Nie ustalono sprawców zniszczenia kłódek i fragmentów ogrodzeń. Do uszkodzeń dochodziło mimo tego, że E. U. posiadała klucz do bramy wjazdowej.

(dowody:

- zeznania świadka M. M. - k. 293-294;
- zeznania świadka J. F. - k. 345-346;
- zeznania świadka B. K. (1) - k. 348-349;
- zeznania świadka A. T. - k. 349-350;
- zeznania świadka H. J.-k. 376-378;
- zeznania świadka W. F. (1) k. 378-380;
- zeznania świadka R. B. - k. 382-383;
- częściowo przesłuchanie J. S. - k. 460 - 463)

W altanie murowanej zajmowanej przez E. U. znajduje się licznik wody. Na terenie ogrodów działkowych niektórzy działkowicze mają liczniki w altanach, inni zaś poza nimi. Usytuowanie licznika nie zostało uregulowane uchwałą podjętą przez uprawniony organ ROD.

(dowody:

- zeznania świadka M. U. - k. 292-293;

- zeznania świadka M. M. - k. 293-294;
- zeznania świadka R. F. - k. 344;
- zeznania świadka K. K. - k. 344;
- zeznania świadka H. J.-k.376-378;
- zeznania świadka W. F. (2) - k. 378-380)

Sąd zważył co następuje:

Stan sprawy był niesporny między stronami jedynie w zakresie zawiązania stosunku prawnego między stronami, przedmiotem którego była możliwość korzystania przez powódkę z ogródka działkowego, a także tego, że E. U. wraz dziećmi i M. M. zamieszkują w altanie posadowionej na tej działce. Pozostałe okoliczności były między stronami sporne.

Sąd oparł się na wyżej wskazanych dowodach, a także na dokumentach złożonych przez strony powstępowania, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Jedynie wyliczenia sporządzone przez pozwaną zostały zakwestionowane, a z uwagi, że były to dokumenty prywatne, to na pozwanym ciążył obowiązek udowodnienia okoliczności wskazanych w tych dokumentach, a w konsekwencji wysokości zadłużenia i sposobu jego obliczenia. W ocenie Sądu to pozwany winien był w przedmiotowej sprawie wykazać zgodnie z art. 6 kc, iż zachodziły przesłanki do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Sąd dał wiarę zeznaniom powołanych wyżej świadków na okoliczności wskazane w treści uzasadnienia, ponieważ są one ze sobą spójne.

Zeznania świadków R. B., B. K. (1) i A. T. wskazują jedynie na to, że powódka miała zadłużenie względem ogrodów działkowych, jednakże nie byli w stanie podać bliższych informacji na ten temat, zaś B. K. (1) i A. T. wskazywała, że E. U. podnosiła, że wszelkie opłaty są uiszczone. Ponadto Sąd uznał zeznania B. K. (2) za wiarygodne jedynie w części dotyczącej tego, że inne pojazdy również niszczą alejki, ponieważ pozostała część zeznań jest sprzeczna z zeznaniami innych świadków.

Sąd odmówił wiary przesłuchaniu J. S. w zakresie w jakim twierdziła, że w 2013 r. został podjęta uchwała dotycząca usytuowania liczników wody poza altanami, ponieważ nie przedłożyła jej odpisu do akt sprawy. Ponadto niewiarygodne są informacje o tym, aby na działce nr (...) panował bałagan, ponieważ stoi to w sprzeczności z zeznaniami K. Z., J. F. oraz H. J., a także z załączonymi zdjęciami.

Sąd nie dał wiary zeznaniom T. K. w zakresie w jakim wskazywała na to, że powódka jeździ po alejce kilkanaście razy dziennie i że jeździ tylko ona.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. F. w części w jakiej wskazywał, że M. M. miał przecinać kłódkę do bramy wjazdowej, ponieważ jest to sprzeczne z zeznaniami innych świadków tj. H. J., W. F. (2), J. P. oraz słuchanej w charakterze strony J. S., wskazujących, że nie ustalono nigdy sprawców tego zdarzenia, a ponadto do zdarzeń tych dochodziło również w okresie kiedy E. U. dysponowała kluczem do bramy wjazdowej.

Sąd uznał za nieprzydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zeznanie świadka Ł. C. z uwagi na to, że okoliczność zamieszkiwania powódki na działce okazała się bezsporna.

W pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć zarzut powódki dotyczący niewłaściwego podjęcia uchwały w okolicznościach uzasadniających wyłączenie członka zarządu rodzinnego ogrodu działkowego. Wskazać należy, że powódka wskazała jako podstawę wyłączenia § 54 ust. 5 Regulaminu (...) Związku (...), jednakże przepis ten dotyczy zupełnie innego zagadnienia. Powódka nie przedłożyła aktu prawnego, na podstawie którego J. S. miałyby zostać

wyłączona od podejmowania uchwały w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawnej działki ogrodowej. Podstawa taka nie istnieje w akcie prawnym o charakterze powszechnie obowiązującym. Statut (...) czy też regulamin rodzinnego ogrodu działkowego nie są aktami prawa powszechnie obowiązującego, stąd też to powódka winna była przedłożyć akt prawny, który regulowałby tę kwestię; w odniesieniu do aktów prawa wewnętrznego nie działa bowiem zasada iura novit curia. Do akt sprawy dołączono wprawdzie statut (...), w którym w § 46 wskazano na konieczność wyłączenia członka organu od rozstrzygania spraw, jednakże statut ten pochodzi z 23 października 2014 r., a więc z daty późniejszej niż data wypowiedzenia umowy powódce. Zauważyć też należy, że ewentualna antypatia między powódką a J. S. nie byłaby dostatecznym uzasadnieniem dla wyłączenia jej z podejmowanej uchwały; okoliczność ta sama w sobie nie świadczy jeszcze o uzasadnionej wątpliwości co do bezstronności członka organu. Strona powodowa inna była wykazać, choćby poprzez zeznania świadków czy też przesłuchanie J. S. w tym zakresie, że w dacie podejmowania uchwały istniała uzasadniona wątpliwość co do bezstronności członka organu podejmującego uchwałę. Nawet gdyby jednak przyjąć odmienne stanowisko, to należało mieć też na uwadze, iż przepisy prawa, w tym także statut z 23 października 2014 r. nie określały skutków niewyłączenia od rozstrzygania spraw członka organu, co do którego istnieje wątpliwość co do jego bezstronności; w szczególności nie wskazano, iż taka uchwała jest nieważna. Nadto J. S. nie została wyłączona od podejmowania uchwały mocą decyzji odpowiedniego organu (...).

Przechodząc do analizy przesłanek wypowiedzenia pozwanej umowy dzierżawy, wskazać należy, że kwestia ta została uregulowana w art. 36 ust. 1 i 3 Ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z dnia 9 stycznia 2014 r., dalej jako u.r.o.d.), które stanowią, iż wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. 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 uporczywy 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.

Na wstępie należy wskazać, że pozwany dopełnił formalności dotyczących konieczności pisemnego upomnienia E. U. w zakresie art. 36 ust. 3 pkt 1 ponieważ otrzymała ona 2 upomnienia dotyczące okoliczności wskazanych w wypowiedzeniu: na pierwszym brak jest daty wystawienia, jednakże z okoliczności wynika, że nastąpiło po 11 sierpnia 2008 r., a kolejne w piśmie z dnia 21 maja 2014 r. Ponadto pozwany w piśmie tym wezwał również powódkę do zapłaty zaległych należności w miesięcznym terminie uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy, czym wypełnił przesłankę formalną określoną w art. 36 ust. 3 pkt 2 tejże ustawy.

Odnosząc się do zamieszkiwania przez pozwaną na wydzierżawionej działce wskazać należy, że okoliczność ta była między stronami bezsporna. Uznać należało, że zamieszkiwanie na terenie ogrodów działkowych jest podstawą do wypowiedzenia umowy dzierżawy na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 1 u.r.o.d. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 12 tejże ustawy na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Pozwana w sposób oczywisty naruszyła ten zakaz poprzez zamieszkiwanie na niej, a w konsekwencji jej zachowanie należy traktować jako sprzeczne z przepisami ustawy. Powoływanie się przez powódkę na fakt zamieszkiwania innych osób na działkach jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pozwany ma prawo wykonywać swoje uprawnienia przyznane w ustawie, a ich wykonywanie nie może świadczyć o nadużyciu prawa podmiotowego. Sąd uznał zatem, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego jest skuteczne z uwagi na powołanie się na powyższą okoliczność. Niczego w sprawie nie zmienia, iż powódka i jej rodzina są zameldowani na terenie ogrodu działkowego; okoliczność ta nie stwarza tytułu prawnego do działki ani też nie sankcjonuje pobytu na tym terenie. Podobnie ocenić należy fakt uiszczania podatków w związku z zamieszkiwaniem na terenie działki.

Odmienne należy ocenić pozostałe okoliczności podane w uzasadnieniu wypowiedzenia umowy. Wskazać należy, że działka nr (...) E. U. nie jest zaniedbana, panuje na niej porządek, a z całą pewnością nie pogarsza estetyki ogrodu.

Ponadto bezzasadna jest przyczyna określona jako niszczenie alejek, niszczenie mienia ogrodu w postaci uszkodzania ogrodzenia ogrodu, bramy, przecinania kłódek. Zauważyć w tym miejscu należy, że przyczyną złego stanu alejek w ogrodzie działkowym jest korzystanie z niego przez wiele samochodów, w tym nie tylko osobowych, a nadto pojazdów do wywozu szamba. Inne alejki są również w złym stanie, pomimo tego, że powódka nie porusza się po nich swoim samochodem. Wskazać również należy, że brak dowodów na to, aby powódka czy M. M. przecinali kłódkę do bramy wjazdowej czy niszczyli ogrodzenie i bramę. Okoliczność ta nie została udowodniona przez pozwanego. Wręcz przeciwnie brak jest motywu, dla którego E. U. miałyby niszczyć kłódkę mając do niej klucz.

Ponadto zgodnie z § 135 ust. 1-5 regulaminu Rodzinnego O. Działkowego obowiązującego do 29 lutego 2014 r. powódka miała prawo wjazdu na teren działek, pomimo że nie jest osobą niepełnosprawną. Mogła również parkować samochód na terenie działki. Niemal tożsama regulacja znajduje się w § 87 regulaminu uchwalonego w dniu 21 lutego 2014 r., zatem twierdzenia pozwanego, że dojazd do działki może wykonywać jedynie osoba niepełnosprawna i nie może parkować na terenie działki są oczywiście bezpodstawne. Regulacja zawarta w powołanych przepisach regulaminu jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Pozwany w uzasadnieniu wypowiedzenia umowy wskazywał również na okoliczność wskazaną w art. 36 ust. 3 pkt 2 u.r.o.d. tj. zwłokę z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego za korzystanie z działki co najmniej przez 6 miesięcy. Jak wyżej już zauważono pozwany prawidłowo uprzedził powódkę o zamiarze wypowiedzenia oraz określił jej dodatkowy miesięczny termin na jego uregulowanie. Jednakże pozwany nie wykazał, że powódka jest zadłużona w wysokości określonej w wezwaniu do zapłaty. Bezsporne jest to, że powódka nie płaciła opłaty energetycznej od 2013 r. i częściowo opłat za wywóz śmieci, jednakże zaprzeczyła dokumentowi prywatnemu jakim są rozliczenia sporządzane przez prezesa (...) (...) J. S.. Samo zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nie udowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (SN 28.04.1975 III CRN 26/75). Z uwagi na to, że ciężar dowodu okoliczności uzasadniających wypowiedzenie umowy dzierżawy był po stronie pozwanego, a nie zgłosił on wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, fakt zalegania przez powódkę nie został udowodniony. Twierdzenia pozwanego, że to powódka powinna wykazać, że uiściła wszystkie należne opłaty jest nieuprawnione, ponieważ to powódka zaprzecza twierdzeniom zawartym w wypowiedzeniu umowy, a zatem to pozwany powinien udowodnić zasadność swoich twierdzeń, które są pierwotne w stosunku do zaprzeczenia (i połączonych z nim twierdzeń) uczynionego przez powódkę.

Odnosząc się do kwestii nieprzeniesienia licznika wody z altany na zewnątrz oraz wymiany tego licznika należy wskazać, że do chwili wypowiedzenia umowy dzierżawy powódce nie istniała żadna podstawa żądania od niej przenoszenia licznika poza altanę. Pozwany nie wykazał, że taki obowiązek istniał i obciążał powódkę, a podobnie jak inne okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy powinna być ona udowodniona przez pozwanego.

Inni działkowicze posiadają liczniki w altanie albo poza nią, jednakże tylko w stosunku do powódki pozwany wymagał takiej zmiany. Na marginesie należy zauważyć, że na chwilę orzekania nadal nie istniała stosowna uchwała regulująca konieczność przenoszenia liczników wody poza altany. Ponadto pozwany nie podejmował kolejnych prób wymiany licznika wody na nowy. Dwukrotne nieudostępnienie licznika do wymiany również nie może stanowić podstawy do wypowiedzenia umowy dzierżawy z uwagi na niezachowany tryb wypowiedzenia, ponieważ powódka nigdy nie została upomniana na piśmie. Na marginesie wskazać należy, że wątpliwe byłoby zaistnienie którejs z przesłanek określonych w art. 36 ust. 3 pkt 1 u.r.o.d. z uwagi na to, że nie przedstawiono żadnych uchwał, które regulowałyby konieczność wymiany licznika wody.

W związku z tym, że zachodziła okoliczność wypowiedzenia umowy z powódką z powodu jej zamieszkiwania na działce, co należało zakwalifikować jak korzystanie z działki sprzeczne z ustawą na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 12 u.r.o.d. oraz że powódka została uprzednio wezwana do zaprzestania korzystania z działki w ten sposób, Sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo. Wypowiedzenie umowy było skuteczne, ponieważ istniała przyczyna wskazana w ustawie uzasadniająca zakończenie umowy w tym trybie.

Wyrok w punkcie II zawiera rozstrzygnięcie o kosztach oparte o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawą prawną orzeczenia o kosztach jest art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2, § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.).