

Sygn. akt I C 1778/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: sekr. sąd. Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w G.

przeciwko S. S.

o eksmisję

I. oddala powództwo;

II. obciąża powoda kosztami postępowania w sprawie, uznając je za uiszczone w całości.

Sygn. akt I C 1778/15

UZASADNIENIE

Powód – Stowarzyszenie (...) w G. – wniósł o nakazanie pozwanemu S. S., aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa działkę numer (...) oraz altanę położoną na terenie Rodzinnego O. działkowego (...) w G. przy ulicy (...) oraz aby wydał ją powodowi. Domagał się również zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, iż pozwany, pomimo wielu wezwań do zapłaty, pozostaje w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych od 2013 r. Powód podniósł też, iż z uwagi na powyższe w dniu 5 lipca 2014 r. podjęta została uchwała o wypowiedzeniu pozwanemu umowy dzierżawy działkowej, o czym – po uprzednim poinformowaniu o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej – S. S. został powiadomiony. Ponadto powód nadmienił, iż pozwany nie skorzystał z prawa wytoczenia powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne i w dalszym ciągu korzysta z objętej pozwem nieruchomości.

Pozwany, domagając się oddalenia powództwa w całości, stwierdził, że nie otrzymał wypowiedzenia umowy dzierżawy oraz zakwestionował wysokość swojego zadłużenia względem powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Stowarzyszenie (...) zostało wyodrębnione ze Stowarzyszenia (...). Następnie, mocą postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 31 grudnia 2014 r., wydanego w sprawie oznaczonej sygnaturą akt (...) KRS (...), wpisano je do Krajowego Rejestru Sądowego.

/ niesporne; potwierdzone odpisem z (...) (...) nr (...) – k. 10 – 12/

Jako następca prawny (...) Związku (...), powód stał się użytkownikiem wieczystym Rodzinnego O. Działkowego (...), stanowiącego nieruchomości położoną w G. przy ulicy (...) i objętą księgą wieczystą nr (...).

/niesporne; potwierdzone: zawiadomieniem z dnia 15 czerwca 2015 r. (...) – k. 37-38, odpisem KW nr (...) – k. 13 – 20/

Pozwany S. S. został przyjęty w poczet członków (...) Związku (...) 13 marca 2004 r., z czym wiązało się przyznanie jemu do użytkowania działki nr (...), o powierzchni 403 m2, położonej obecnie na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w G..

/niesporne; potwierdzone: decyzją przydziału działki – k. 21, uchwałą o nadaniu członkostwa – k. 22/

Pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych, składek członkowskich i opłat związanych z utrzymaniem działki (należnych za wywóz nieczystości, zużycie energii elektrycznej i zużycie wody). Powód wzywał pozwanego do uiszczenia zapłaty pismami z dnia 19 listopada 2011 r., 20 czerwca 2013 r. i 21 października 2013 r.

/dowody: wezwania do zapłaty – k. 30-32; zeznania świadka M. J. – k. 64 – 65/

Pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. zarząd powoda poinformował pozwanego o zamiarze wypowiedzenia mu umowy dzierżawy działkowej, nie wyznaczając jednakże dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

/dowód: pismo powoda z dnia 11 czerwca 2014 r. – k. 25/

W dniu 5 lipca 2014 r. zarząd powoda wypowiedział powodowi umowę dzierżawy działkowej uchwałą. Pismem z dnia 6 lipca 2014 r. powód poinformował pozwanego o podjętej uchwale, pouczając go o możliwości jej zaskarżenia w drodze powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach. Pismo to zostało odebrane przez żonę pozwanego w dniu 18 lipca 2014 r.

/dowody: uchwała nr 33/2014 – k. 33-34; potwierdzenie odbioru – k. 35-36, pismo powoda – k. 39/

Pozwany nie zamieszkuje na terenie objętej powództwem działki od około roku.

/okoliczność bezsporna; nadto dowód: przesłuchanie pozwanego S. S. – k. 65-66/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie jako niezasadne.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na powołanych w poprzedzającej części niniejszego uzasadnienia dokumentach, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw by podważyć nie tylko ich wiarygodność, ale też moc dowodową. Sąd w dał też wiarę zeznaniom świadka M. J., które korespondowały z przedstawionymi w sprawie dokumentami. W zakresie ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał też za wiarygodne zeznania pozwanego.

Powód domagał się nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia działki numer (...) oraz altany położonej na terenie Stowarzyszenia (...) rodzinnego O. Działkowego (...) w G.. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Unormowanie to, pomimo braku wyraźnego odesłania, jednakże w związku z treścią przepisu art. 233 zd. 1 k.c. – analogiczną jak treść kształtującego uprawnienia właścicielskiej art. 140 k.c. – znajduje zastosowanie do prawa użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste podlega bowiem takiej samej ochronie jak prawo własności (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43). Z przywołanego art. 222 § 1 k.c. wynika przy tym, iż

zarzut tamujący powództwo windykacyjne sprowadza się do dysponowania przez pozwanego skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, iż powód jest użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości. Bezsportny był również zarówno fakt, iż doszło do nawiązania łączącej pozwanego z powodem umowy dzierżawy działkowej. Niesportna była również okoliczność w postaci zalegania przez pozwanego z zapłatą opłat ogrodowych (wysokość zadłużenia nie była przy tym na gruncie niniejszego postępowania istotna). Bezsportnym pozostawał fakt podjęcia przez zarząd powoda uchwały o wypowiedzeniu umowy S. S.. Ze względu zaś na zakwestionowanie przez pozwanego powództwa co do samej zasady, sporna pozostawała w szczególności kwestia, czy wypowiedzenie S. S. umowy nastąpiło z zachowaniem przesłanek z art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014, poz. 40 ze zm.), a tym samym czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem powoda tytuł prawny do władania nieruchomością.

Mając na względzie powyższe, w przedmiotowej sprawie należało rozstrzygnąć, czy umowa dzierżawy działkowej została wypowiedziana pozwanemu skutecznie. Kwestię wypowiedzenia tej umowy reguluje art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, przewidujący, iż stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec 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.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budziło wątpliwości Sądu, że pozwany pozostawał w zwłoce z płatnościami wobec powoda przez okres dłuższy niż 6 miesięcy. Spełniony został również warunek poinformowania pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy. Nie został natomiast zrealizowany warunek konieczny skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy w postaci wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód nie wyznaczył pozwanemu takiego terminu ani w piśmie informującym o zamiarze wypowiedzenia, ani też później, już po jego doręczeniu, a przed wypowiedzeniem. W konsekwencji wypowiedzenie umowy dzierżawy przez powoda nie było skuteczne, a tym samym, w świetle podstawy faktycznej powództwa, mające na względzie zaoferowane przez stronę powodową dowody, należało stwierdzić, iż pozwany nadal dysponuje tytułem prawnym do władania działką objętą sporem .

Uzupełniająco godzi się wskazać, iż podnoszona przez powoda w pozwie kwestia nieskorzystania przez pozwanego z prawa do wytoczenia powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne nie miała znaczenia w przedmiotowej sprawie. Termin 30 dni określony przez ustawodawcę w art. 37 ust 1. ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych odnosi się bowiem jedynie do wytoczenia przewidzianego w tymże unormowaniu powództwa, niedotrzymanie go nie stoi jednak bynajmniej na przeszkodzie skutecznemu podniesieniu zarzutu bezskuteczności wypowiedzenia umowy w sprawie o wydanie nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, działając na podstawie art. 222 § 1 a contrario k.c., Sąd w punkcie I wyroku powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II na mocy art. 98 § 1 k.p.c., mając na względzie wynik procesu. Koszty te, na które składa się opłata sądowa od pozwu, wynagrodzenie reprezentującego stronę powodową pełnomocnika oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa, powód zobligowany jest ponieść we własnym zakresie.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...);

3. (...)

G.,(...)

(...)