

**Sygn. akt I C 2056/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

### **Protokolant: (...)**

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa I. S.

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

o ustalenie

I. przywraca powódce I. S. prawo do działki nr (...) sektor (...) położonej w G., pozostającej w zasobach (...) O.(...) (...), wypowiedziane pismem z 6 listopada 2015 r. na poprzednich warunkach;

II. zasądza od (...) Związku (...) w W. (...) O. (...) (...) w G. na rzecz I. S. kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 2056/15

## UZASADNIENIE

Powódka I. S. wystąpiła przeciwko (...) Związkowi (...) w G. z powództwem o uznanie, że wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...) sektor(...) w dniu 6 listopada 2015 r. było bezskuteczne.

W uzasadnieniu wskazała, że nie są prawdziwe zarzuty wskazane w wypowiedzeniu, bowiem nie niszczy ona infrastruktury ogrodowej, nie narusza niczyjego spokoju na działkach ani nie czyni uciążliwym korzystania z innych działek. Zdaniem powódki, faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy był konflikt z Zarządem (...) na tle umieszczenia na działce powódki skrzynki elektrycznej, co spowodowało zniszczenie rosnących w tym miejscu roślin tworzących żywopłot. Żądanie powódki usunięcia dokonanych zniszczeń spotkało się z odwetem w postaci wezwania do usunięcia nieprawidłowości w zagospodarowaniu działki a następnie wypowiedzeniem dzierżawy działkowej.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości na koszt powódki.

Motywuując swoje stanowisko wskazała, że działka powódki jest zaniedbana i niezagospodarowana, wygląda na opuszczoną. Rosnące na niej drzewa owocowe uległy zdziczeniu na skutek braku pielęgnacji i przycinania. Na działce tej swobodnie rosną chwasty, krzaki, trawy. Znajduje się tam również około dwudziestometrowy orzech, który wchodzi korzeniami i gałęziami na działkę sąsiednią utrudniając korzystanie z niej. Ów problem trwa od około 10 lat i pomimo wzywania powódki do poprawy stanu zagospodarowania działki sytuacja nie uległa zmianie. Pozwany zaprzeczył również aby w czasie instalacji skrzynki elektrycznej dokonano jakichkolwiek zniszczeń na działce nr (...); wskazał, że wykarczowane zostały jedynie krzaki i chwasty porastające granicę działki. Niepodporządkowywanie się przez

powódkę przepisom obowiązującym na terenie (...) przez szereg lat stało się podstawą wypowiedzenia stosunku dzierżawy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódce I. S. przysługiwało prawo dzierżawy działkowej dotyczące działki nr (...) sektor (...). Powódka użytkowała tę działkę od (...)r.

/okoliczność bezsporna/

Od około 10 lat działka nr (...) sektor (...) jest zaniedbana, nieuporządkowana, nieuprawiana. Znajdująca się na działce roślinność rośnie w sposób niekontrolowany, zaś aktywność powódki i jej rodziny w związku z użytkowaniem działki sprowadza się do zbierania plonów. Prace związane z uprawą działki wykonywane były, sporadycznie, przez męża powódki, Z. S..

/dowód: dokumentacja zdjęciowa, k.40-48, k.81; nagana z ostrzeżeniem, k.59; pismo z 29.10.2009 r., k.60; protokół lustracji z 22.08.2012 r., k.61-62; zeznania świadka W. G., k.105-106, 109; zeznania świadka E. B., k.110-111, k.116; przesłuchanie I. R. w charakterze strony pozwanej, k.106-107, 109; przesłuchanie E. T. w charakterze strony pozwanej, k.113-114, k.116; przesłuchanie K. M. w charakterze strony pozwanej, k.114-116/

Pismem z dnia 13 lipca 2015 r. powódka wezwana została do usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych podczas lustracji działek w dniu 24 czerwca 2015 r., podczas których odnotowano, że działka powódki nie jest uprawiana, jest porośnięta chwastami, zaś droga jest nieoczyszczona. Powódka zobowiązana została do usunięcia powyższych nieprawidłowości w terminie do 31 lipca 2015 r. pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy.

/dowód: protokół lustracji, k.50-51; wezwanie wraz z zpo, k.15-16v/

Na skutek stwierdzenia przez komisję lustracyjną, że na działce powódki nie zostały usunięte stwierdzone nieprawidłowości, sporządzone zostały zalecenia pokontrolne wskazujące na konieczność podjęcia konkretnych czynności na działce powódki. Na posiedzeniu Zarządu(...) (...) w dniu 1 października 2015 r. I. S. zobowiązała się do usunięcia nieprawidłowości wymienionych w protokole polustracyjnym do dnia 3 listopada 2015 r. Po przeprowadzeniu lustracji działki (...) sektor(...) w dniu 4 listopada 2015 r. komisja lustracyjna stwierdziła, że nieprawidłowości na działce powódki nie zostały usunięte.

/dowód: protokół polustracyjny z dnia 9.09.2015 r.; zalecenia pokontrolne, k.54; protokół z wysłuchania wezwanego użytkownika działki, k.56; protokół z lustracji z dnia 4.11.2015 r., k.57-58/

(...) z dnia 6 listopada 2015 r. (...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) w G. wypowiedział I. S. umowę dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) sektor (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015r. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że stan faktyczny w sprawie uzasadnia stwierdzenie zaistnienia przesłanki wskazanej w art.36 ust.3 pkt 1 ustawy o rodzinnych (...) (...). Powyższe twierdzenie wynika z ustalenia przez Zarząd (...), że powódka korzysta z działki w sposób sprzeczny z przepisami, niszczy infrastrukturę ogrodową i w sposób rażący i uporczywy wykracza przeciwko porządkowi ogrodowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek.

/dowód: uchwała, k.11/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie niniejszej Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach dokumentów i kopii dokumentów, a także dokumentacji fotograficznej, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Konstruując stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadków W. G. i E. B.. Największą wartość miały zeznania drugiego ze wskazanych świadków, bowiem zostały złożone bez ładunku emocjonalnego towarzyszącego

większości osób przesłuchanych w sprawie. Świadek E. B. jest sąsiadką powódki i nie pozostaje w sporze ani z nią ani z żadnym z członków jej rodziny. Świadek nie jest zainteresowana wynikiem sprawy a tym samym nie ma żadnego osobistego interesu w obciążaniu powódki, zwłaszcza, iż nie uzyskuje żadnej korzyści z tego tytułu, a przy tym, zeznawała w sposób pewny, stanowczy a zarazem wolny od negatywnych emocji w stosunku do powódki czy jej rodziny. Zeznania świadka Sąd ocenił zatem jako szczere i spójne, dając im wiarę w całości.

Na wiarę zasługiwały również zeznania świadka W. G., jakkolwiek nie były one wolne od negatywnych emocji, skierowanych głównie przeciwko mężowi powódki. Tym niemniej, zeznania świadka korespondowały z pozostałym, istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia a zarazem uznanym za wiarygodny, materiałem dowodowym, zatem Sąd przyjął je za podstawę ustaleń faktycznych.

Zeznania świadków W. S. i Z. S. okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, bowiem koncentrowały się głównie na kwestiach bezspornych, względnie nieistotnych. Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniom tychże, że działka jest uprawiana. Zważyć należy, że jedyną osobą zajmującą się uprawą jest (...) Z. S.. Oczywistym jest, że nie jest on w stanie wykonywać prac ogrodniczych w takim zakresie, jakiego wymaga aktualny stan działki. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala stwierdzić, że „uprawa” działki sprowadza się de facto do zbierania kwiatów i owoców, które rosnące tam rośliny rodzą, pomimo braku pielęgnacji.

Zeznania powódki również niczego do sprawy nie wniosły, wobec czego nie zostały przez Sąd uwzględnione przy konstruowaniu stanu faktycznego sprawy.

Zeznania osób przesłuchanych w charakterze strony pozwanej, to jest I. R., E. T. oraz K. M. Sąd uznał za wiarygodne, czyniąc podstawą ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Powództwo było zasadne.

Zgodnie z art. 36 ust. 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. W myśl natomiast art.36 ust. 3 tejże ustawy, stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec, 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.

Zaznaczyć należy, iż przepis art. 36 ust.1 ustawy o (...) wymaga dla wypowiedzenia formy pisemnej pod rygorem nieważności a nadto określenia przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie. Zdaniem Sądu, strona pozwana zaniedbała powyższego wymogu. Nie sposób nie dostrzec, że przyczyna wypowiedzenia wskazana w jego uzasadnieniu sprowadza się wyłącznie do przywołania wyrażen ustawowych nie zaś faktycznych powodów w postaci zachowań czy zaniedbań powódki uzasadniających wypowiedzenie. Zważywszy zaś na wymóg formy pisemnej wypowiedzenia, zastrzeżony pod rygorem nieważności, uznać należy, iż przyczyny te powinny zostać dokładnie określone w treści wypowiedzenia i nieskuteczne jest dokonywanie ich dookreślenia w toku procesu.

Z uwagi na powyższe uchybienie, zdaniem Sądu, oświadczenie o wypowiedzeniu powódce umowy dzierżawy działkowej było nieskuteczne.

Zważyć należy bowiem, że w sprawie niniejszej rzeczą Sądu była ocena, czy wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy czy też nie. Skoro zaś w wypowiedzeniu nie zamieszczono skonkretyzowanych przyczyn uzasadniających wypowiedzenie a jedynie posłużono się ogólnikowymi sformułowaniami ustawowymi, które dopiero na etapie procesu w toku postępowania dowodowego wypełniono treścią, należało stwierdzić, że wypowiedzenia dokonano z naruszeniem przepisów ustawy.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do uznania, że działka powódki rzeczywiście jest zaniehbana. Zdaniem Sądu uprawa działki to coś więcej niż zbieranie plonów, które działka przynosi, a do tego de facto sprowadza się aktywność powódki i jej rodziny. Tym niemniej, zastosowanie wobec powódki najsurowszej sankcji jaką jest wypowiedzenie dzierżawy działkowej wymaga zachowania wymogów formalnych, których w tej sprawie zabrakło. Powyższe czyni zaś wypowiedzenie wadliwym i skutkuje uwzględnieniem powództwa.

W tym miejscu wskazać należy, iż wedle treści art. 37 ust. 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. Zważywszy, że zaskarżona uchwała została wydana w listopadzie 2015 r., w chwili orzekania umowa uległa już rozwiązaniu, zatem Sąd, uwzględniając powództwo, zobowiązany był orzec o przywróceniu prawa powódki do spornej działki na poprzednich warunkach, jakkolwiek powódka domagała się ustalenia, że wypowiedzenie było bezskuteczne. W uchwale z 7.04.2016 r. podjętej w sprawie III CZP 2/16 Sąd Najwyższy wskazał, że nawet jeśli powód nie zawrze w pozwie żądania przywrócenia prawa do działki na poprzednich warunkach (art. 37 ust. 1), to nie ma przeszkód, aby sąd stwierdzając zasadność roszczenia orzekł o przywróceniu prawa do działki. Przemawia za tym nie tylko wykładnia językowa i systemowa tego przepisu, ale również wykładnia funkcjonalna. Uchroni to powoda przed nieproporcjonalnymi negatywnymi skutkami i zapobiegnie mnożeniu postępowań sądowych.

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

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98§1 kpc obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą proces. Koszty te stanowiła opłata od pozwu w kwocie 30 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)