

Sygn. akt I C 1785/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. sąd Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 04 lipca 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa R. C.

przeciwko (...) Związkowi (...) w W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda R. C. na rzecz pozwanego (...) Związku (...) w W. kwotę 137 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1785/16

UZASADNIENIE

Powód R. C. pozwem skierowanym przeciwko (...) Związkowi (...) w W. wniósł o ustalenie, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy łączącej strony, obejmującej działkę o numerze (...), położonej na terenie(...) (...) im. (...) w G. jest bezskuteczne, względnie o przywrócenie prawa do działki na warunkach uprzednio obowiązujących. Wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniósł, iż pismem z 27 lipca 2016 r. została wypowiedziana mu umowa dzierżawy, jako podstawę wskazano art. 36 ust. 3 pkt 1-3 ustawy o rodzinnych ogródkach działkowych. Faktyczną przyczyną wypowiedzenia miało być niezagospodarowanie działki oraz porastanie jej przez chwasty. Zdaniem powoda wypowiedzenie jest bezskuteczne, gdyż przepisy ww. ustawy, ani ujednolicony regulamin (...), nie określają konkretnego sposobu, granicznej daty zagospodarowania pozyskanego przez nowego dzierżawcę ogrodu. Według powoda pozwany nie wyjaśnił w jaki konkretnie sposób uchybił swoim obowiązkom. Wypowiedzenie miało charakter blankietowy. Wskazywał, iż z braku środków finansowych nie czynił większych nakładów na swój ogród, porzekał na jego dozowaniu i bieżącym sprzątnięciu, w tym koszeniu. Z uwagi na konsekwencje wypadku komunikacyjnego któremu uległ kilka lat temu musi oszczędzać swoje siły, nie zawsze jest w stanie podjąć większy wysiłek fizyczny. Argumentował, iż nigdy nie dotarły do niego skargi sąsiadów. Zdaniem powoda wypowiedzenie umowy miało charakter pozorny w celu zakończenia umowy i oddania działki do eksploatacji innym osobom.

W odpowiedzi na pozew (...) Związek (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód miał świadomość zobowiązań związanych z posiadaniem działki w(...) O. Działkowym, z uwagi na fakt, iż powód podpisując umowę łączącą strony oświadczył, iż ubiega się o działkę w celu jej wykorzystywania w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji, a także że zapoznał się z

obowiązującym regulaminem. Ponadto w § 2 umowy zobowiązał się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, a także do przestrzegania regulaminu (...). Z kolei w § 5 ust. 1 zobowiązał się do utrzymywania działki w należyłym stanie, przestrzegania porządku ogrodowego (m.in. trwałego oznakowania granic działki, wyposażenia działki w kompostownik, zwalczania na działce chorób i szkodników, zagospodarowania i korzystania z działki w sposób nie stwarzający zagrożenia lub utrudnień w korzystaniu z działek przez sąsiadów, dbania o estetyczny wygląd działki). Pomimo upomnień powód nie usunął nieprawidłowości, nie doprowadził działki do prawidłowego stanu, w związku z tym umowa została rozwiązana.

Pozwany (...) Związek (...) był w niniejszej sprawie reprezentowany przez O. w G.. (...) Związek (...) działa poprzez swoje organy. Zarząd (...), który uprawniony jest do prowadzenia spraw zwykłego zarządu, w tym do wypowiedzenia dzierżawy działkowej, w zakresie tym jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji (...), w tym w sprawach sądowych, administracyjnych i podatkowych (§ 72 pkt 4 i w zw. z § 73 pkt 1 Statutu (...)). Okręgowy zarząd może przejąć prowadzenie spraw i postępowań sądowych, administracyjnych i podatkowych prowadzony przez dany zarząd (§ 111 ust. 2 Statutu (...)). Do takiego przejścia doszło w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 lipca 2014 r. (...) Związek (...) ((...)) (...) w G. stowarzyszenie ogrodowe zawarł z R. C. umowę dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 352 m⁽²⁾, położonej w (...) O.(...). J. H. w G. przy ul. (...) (§ 1 umowy)

R. C. oświadczył, iż ubiega się o działkę wyłącznie w celu jej wykorzystywania w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji oraz że zapoznał się obowiązującym na terenie ROD regulaminem oraz ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych (§ 1 umowy)

(...) zobowiązał się oddać działkowcowi działkę na czas nieoznaczony do używania i pobierania z niej pożytków, zaś działkowiec zobowiązał się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego oraz uiszczać opłaty ogrodowe (§ 2 umowy)

Działkowiec jest obowiązany utrzymywać działkę w należyłym stanie, przestrzegać porządku ogrodowego w sposób określony w regulaminie, ponosić wydatki związane z utrzymaniem działki oraz opłaty ogrodowe, a także korzystać z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych działkowców oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (§ 5 ust. 1 umowy)

/okoliczności niesporne, nadto dowód: umowa dzierżawy – k. 8-9, zeznania świadka H. C. – k. 89-91, zeznania świadka A. M. – k. 117-119, zeznania świadka B. P. – k. 118-119/

Działkowiec zobowiązany jest do:

- użytkowania działki zgodnie z ustawą i regulaminem (§ 9 ust. 2 pkt 3 regulaminu (...))
- trwałego oznakowania granic działki (§ 40 ust. 1 regulaminu (...))
- wyposażenia działki w kompostownik (§ 42 ust. 1 regulaminu (...))
- dbania o estetyczny wygląd działki i ROD (§ 67 ust. 1 regulaminu (...))
- zwalczania na działce chorób i szkodników roślin oraz chwastów (§ 56 pkt 1 regulaminu(...))
- zagospodarowania i korzystania z działki w sposób nie stwarzający zagrożenia lub utrudnień w korzystaniu z działek przez sąsiadów (§ 50 regulaminu (...))

/okoliczności niesporne nadto dowód: regulamin (...) – k. 73-74, zeznania świadka A. M. – k. 117-119, zeznania świadka B. P. – k. 118-119/

Przedmiot umowy dzierżawy – działka nr (...), której dzierżawcą był R. C. do dnia wypowiedzenia umowy była zaniedbana, niezagospodarowana. Nie były zwalczane chwasty. Występowały osty i perz w fazie wykwitania. Działka nie została ogrodzona. R. C. nie podejmował jakichkolwiek działań w celu uporządkowania tej działki.

/ dowód: dokumentacja fotograficzna –k. 76,88 informacja – k. 77, upomnienia- 78-78 verte, uchwała nr 21/2016 -79, protokół z kontroli działek z dnia 15 czerwca 2016 r. -78 verte, protokół z kontroli z dnia 02 lipca 2016 r. –k. 79 verte, protokół przeglądu działek z dnia 27 lipca 2016 r. –k. 83, zeznania świadka H. C. –k. 89-91 zeznania świadka A. M. –k. 117-119, zeznania świadka B. P. –k. 118-119/

W dniu 15 czerwca 2016 r. Zarząd (...) przeprowadził kontrolę działek i stwierdził na działce nr (...) naruszenie § 56 i 67 regulaminu (...), skutkiem czego wystawił upomnienie R. C., zakreślając termin do usunięcia niedociągnięć (wykoszenie chwastów i zagospodarowanie działki) do dnia 30 czerwca 2016 r.

/ dowód: upomnienie –k. 78, protokół z kontroli działek z dnia 15 czerwca 2016 r. -78 verte, uchwała nr 21/2016 –k. 79, zeznania świadka A. M. –k. 117-119 zeznania świadka B. P. –k. 118-119/

R. C. w zakreślonym terminie nie usunął nieprawidłowości na działce nr (...).

W związku z tym Zarząd (...) pismem z dnia 5 lipca 2016 r. wezwał dzierżawcę działki, by w terminie do dnia 25 lipca 2016 r. usunął naruszenia statutu (...) i regulaminu (...), pod rygorem rozpatrzenia w dniu 27 lipca 2016 r. wniosku o wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...).

/ dowód: uchwała nr 22/2016 –k. 81 verte, protokół – k. 79 verte, upomnienie ostateczne z dnia 5 lipca 2016 r. –k. 80 wraz potwierdzeniem nadania i odbioru –k. 80 verte-81, zeznania świadka A. M. –k. 117-119 zeznania świadka B. P. –k. 118-119/

(...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) im. J. H. w G. pismem z dnia 27 lipca 2016r. w związku z brakiem przywrócenia działki nr (...) do prawidłowego stanu, wypowiedział R. C. umowę dzierżawy zawartą w dniu 19 lipca 2014 r. ze skutkiem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego tj. na dzień 30 sierpnia 2016 r.

Jako podstawę wypowiedzenia wskazano § 85 pkt 1 statutu (...) w związku z art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz § 56 pkt 1 oraz 67 pkt 1 regulaminu (...).

Poinformowano powoda, iż działka nr (...) nie spełnia postanowień statutu (...) i regulaminu (...). N. bowiem chwastów może być przyczyną poparzeń użytkowników działek barszczem S.. Poinformowano, iż zaniedbana działka jest przyczyną skarg sąsiadów na roznoszenie nasion chwastów.

/dowód: protokół – k. 82-82 verte, protokół przeglądu działek z dnia 27 lipca 2016 r. –k. 83, uchwała nr (...) –k. 84-84 verte, wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z potwierdzeniem nadania –k. 85-86/

Działka nr (...) została wykoszona dopiero wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej w dniu 19 lipca 2014 r.

/dowód: zeznania świadka A. M. –k. 117-119, zeznania świadka B. P. –k. 118-119, dokumentacja fotograficzna –k. 106-108/

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż przesłanką roszczenia o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest interes prawny w wytoczeniu powództwa, co wynika z treści art. 189 k.p.c. Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności oceny twierdzeń powoda.

Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r. sygn. akt II CKN 898/00).

Zdaniem Sądu powód taki interes wykazał, gdyż dzięki temu postępowaniu uregulowana zostanie sytuacja prawna spornej działki, postępowanie to rozstrzygnie o prawach powoda jako dzierżawcy.

Sąd w swych ustaleniach oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony postępowania, w tym na umowie dzierżawy, regulaminie (...) statucie (...), korespondencji stron, dokumentacji fotograficznej. Strona powodowa kwestionowała zdjęcia działki załączone do akt sprawy, argumentując, że co najmniej jedno zdjęcie nie dotyczy przedmiotowej działki. Powyższą okoliczność co do jednego ze zdjęć potwierdził świadek strony pozwanej A. M., wskazując, iż jedynie zdjęcie z k. 88, obejmujące skrzynkę z nr działki, dotyczy przedmiotowej nieruchomości. Podał, iż drugie ze zdjęć nie dotyczy działki powoda.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadków A. M. oraz świadka B. P.. Zeznania te były spójne, wiarygodne, znajdujące potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym w fotografii z k. 88 o której mowa powyżej, czy też w protokołach kontroli działek oraz upomnieniach kierowanych przez pozwanego do R. C..

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka H. C. – matki powoda, co do użytkowania przez powoda ogródka działkowego nr 148 zgodnie z regulaminem (...). Sąd dokonując oceny zeznań H. C. miał na uwadze więzy rodzinne łączące ww. świadka z powodem zainteresowanym wynikiem sprawy. Świadek twierdziła, iż działka ta była odpowiednio zagospodarowana i nie doszło do naruszenia regulaminu (...) Powyższe twierdzenia Sąd uznał za gołosłowne, nie znajdujące potwierdzenia w żadnym stopniu w zgromadzonym materiale dowodowym, a wręcz z nim sprzeczne, w tym z protokołami kontroli stanu działek, zeznaniami pozostałych świadków. Co więcej H. C. były wewnętrznie sprzeczne bowiem świadek twierdziła, iż na działce nie ma chwastów, choć z jej zeznań wynikało, iż działka nie jest pielona a jedynie raz w roku na koniec sierpnia koszona. Okolicznością powszechnie znaną jest fakt, iż jeśli działka jest jedynie raz w roku wykaszana będzie ona porośnięta chwastami.

Nadto Sąd pominął dowód z przesłuchania stron. Strona powodowa wezwana celem przesłuchania wniosła o pominięcie dowodu z zeznań powoda.

Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania w charakterze świadka pracownika gospodarczego (...) z uwagi na cofnięcie wniosku przez powoda w powyższym zakresie.

W sprawie bezsporne były postanowienia umowy dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 352 m⁽²⁾, położonej w(...) O. Działkowym im. J. H. w G., łączącej strony, którą to umowę pozwany wypowiedział. W ocenie Sądu strona pozwana dokonała skutecznie i zgodnie z przepisami prawa wypowiedzenia. (...) Związek (...) działa poprzez swoje organy, m.in. przez zarząd (...), który uprawniony jest do prowadzenia spraw zwykłego zarządu, w tym do wypowiedzenia dzierżawy działkowej. W szczególności w zakresie tym jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji (...), w tym w sprawach sądowych administracyjnych i podatkowych (§ 32 pkt 1 lit. b w zw. z § 72 pkt 4 i w zw. z § 73 pkt 1 Statutu (...)). Okręgowy zarząd może przejąć prowadzenie spraw i postępowań sądowych, administracyjnych i podatkowych prowadzony przez dany zarząd (§ 111 ust.2 Statutu (...)).

Wskazać należy, iż w obecnym reżimie prawnym zasady zakładania, funkcjonowania i likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych, a także prawa i obowiązki działkowców zostały określone w ustawie z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej o.r.o.d.), która weszła w życie 19 stycznia 2014 r., uchylając ustawę z 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz modyfikując ustawę z 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych. W przepisie art. 36 ust. 1 i 3 pkt 1 o.r.o.d. ustawodawca uregulował sposób i termin dokonania wypowiedzenia umowy przez (...) w przypadku, gdy pomimo pisemnego upomnienia dzierżawcy, korzysta on nadal 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. 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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż niewątpliwie pozwany upominał pisemnie powoda. Wskazywał na naruszenia ustawy jak i regulaminu, stwierdzone na działce dzierżawionej przez powoda. Pomimo to R. C. naruszeń tych nie zlikwidował. Sąd nie miał wątpliwości, iż wypowiedzenie przedmiotowej umowy nie miało blankietowego charakteru, na co wskazywał powód. Z treści wypowiedzenia wynika bowiem wprost, iż umowa została wypowiedziana z uwagi na naruszenie postanowień regulaminu (...) tj. § 56 pkt 1 i § 67 ust. 1 – dotyczących obowiązków działkowca w zakresie dbania o estetyczny wygląd działki i (...) oraz zwalczania na działce chorób i szkodników roślin oraz chwastów. Przy czym nie poprzestano na wskazaniu ww. postanowień, wręcz przeciwnie opisano dokładnie zaniedbania leżące po stronie powoda. Poinformowano R. C., iż niewykoszenie chwastów może być przyczyną poparzeń użytkowników działek barszczem S. oraz, że zaniedbana działka jest przyczyną skarg sąsiadów na roznoszenie nasion chwastów.

Sąd w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w toku procesu, przedstawiony w głównej mierze przez stronę pozwaną nie miał również wątpliwości co do tego, iż działka była zaniedbana, zachwaszczona, nie były podejmowane na niej jakiegokolwiek działania w celu uporządkowania tej działki. Powyższe potwierdzają zarówno protokoły kontroli, dokumentacja fotograficzna, jak i zeznania świadków A. M. i B. P. jak i złożona do akta sprawy fotografia. A zatem niewątpliwie powód nie zastosował się do obowiązku zwalczania chwastów i dbałości o estetyczny wygląd działki. W pozwie powód wskazywał na swoje ograniczone możliwości pracy na działce z uwagi na stan zdrowia. Podnieść należy, iż na tę okoliczność nie przedłożył żadnych dowodów. Nadto pełn. powoda tłumacząc niestawiennictwo powoda na rozprawie wskazywał iż powód pracuje zagranicą.

Za niezasadny należało uznać zarzut, iż w przepisach prawnych brak jest terminu, do którego działkowiec winien zagospodarować dzierżawiony grunt. W ocenie Sądu dwa lata od zawarcia umowy to okres wystarczający, by podjąć choćby minimum działań zmierzających do wywiązania się z obowiązków ciążących na każdym działkowcu.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy przytoczonych powyżej przepisów orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc, 108 § 1 zd.1 kpc oraz § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800), w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu obciążając kosztami postępowania stronę przegrywającą spór. Sąd zasądził od powoda koszty zastępstwa procesowego poniesione przez pozwanego w wysokości 120 zł uznając, iż kwota ta adekwatna jest do stopnia skomplikowania sprawy i nakładu pracy pełnomocnika, którą należało powiększyć o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zarządzenia:

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