

Sygn. akt I C 1105/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2019r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2019 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. L. i S. L.**

przeciwko (...) **Związkowi (...) w W.**

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne

I. oddała powództwo R. L.;

II. zasądza od powoda R. L. na rzecz pozwanego (...) Związku (...) w W. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. oddała powództwo S. L.;

IV. zasądza od powódki S. L. na rzecz pozwanego (...) Związku (...) w W. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 1105/17

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Na wniosek powoda R. L. z dnia 24 lutego 2001r., uchwałą nr 23 z dnia 2 marca 2002r. Zarząd Pracowniczego O. Działkowego im. (...) przyjął powoda R. L. i W. L. w poczet członków (...) Związku (...) i przydzielił im działkę nr (...) o powierzchni 480 m<sup>2</sup> w POD im. (...) w G..

(dowód: deklaracja członkowska k. 154)

Pismem z dnia 1 lutego 2016r. pozwany wezwał R. L. do zapłaty kwoty 458 zł z tytułu opłaty za działkę nr (...). Wezwanie zostało doręczone w dniu 1 marca 2016r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 1 lutego 2016r. k. 169 wraz z dowodem doręczenia k. 170)

Pismem z dnia 15 czerwca 2016r. pozwany wezwał R. L. do uporządkowania i zagospodarowania terenu działki nr (...) pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 20 czerwca 2016r.

(dowód: wezwanie z dnia 15 czerwca 2016r. k. 162-163 wraz z dowodem doręczenia k. 164)

Pismem z dnia 3 listopada 2016r. pozwany wezwał R. L. do zapłaty kwoty 760 zł z tytułu opłaty za działkę nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2016r. do dnia zapłaty. Wezwanie zostało doręczone w dniu 10 listopada 2016r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 3 listopada 2016r. k. 171 wraz z dowodem doręczenia k. 172)

Pismem z dnia 24 maja 2017r. pozwany wezwał powoda R. L. ponownie do natychmiastowego uporządkowania i natychmiastowego zagospodarowania działki, usunięcia śmieci i skrzynek, uporządkowania trawy i krzewów przerastających poza teren działki, na działki sąsiadów, uporządkowania i zagospodarowania terenu działki nr (...), nakazał naprawienie płotu zewnętrznego pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 20 czerwca 2016r.

(dowód: wezwanie z dnia 24 maja 2017r. k. 165-166 wraz z dowodem doręczenia k. 168)

Pismami z dnia 17 czerwca 2017r. pozwany wezwał R. L. do zapłaty zaległości w kwocie 808,80 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 30 czerwca 2017r.

(dowód: wezwanie z dnia 17 czerwca 2017r. k. 173 wraz z dowodem doręczenia k. 173v)

Pismem z dnia 17 czerwca 2017r. pozwany nakazał R. L. natychmiastowe wstrzymanie prac ziemno – budowlanych i budowlanych na terenie działki nr (...) jako niezgodnych z § 45 i 46 pkt 1 i 2 Regulaminu, uporządkowania terenu działki oraz zapłaty zaległości w kwocie 567,40 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 30 czerwca 2017r.

(dowód: wezwanie z dnia 17 czerwca 2017r. wraz z dowodem doręczenia k. 185-185v)

Pismami z dnia 30 sierpnia 2017r. pozwany wezwał R. L. do zapłaty zaległości w kwocie 1.371 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 6 września 2017r.

(dowód: wezwanie z dnia 30 sierpnia 2017r. k. 174 wraz z dowodem doręczenia k. 175)

W dniu 30 września 2017r. (...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) w G. podjął uchwałę nr 160/2016 w przedmiocie wypowiedzenia W. i R. L. umowy dzierżawy działki nr (...).

(dowód: uchwała nr 160/2016 k. 181-181v)

Pismem z dnia 30 września 2017r. (...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) w G. wypowiedział W. i R. L. umowę dzierżawy działki nr (...) ze skutkiem na dzień 30 listopada 2017r. W treści wypowiedzenia pozwany powołał się na treść art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy ROD, wskazując na zaniedbanie działki, bezskuteczność kilkakrotnych wezwań do uporządkowania działki, próby budowy altany bez zgłoszenia do Zarządu ROD, a także liczne opóźnienia w opłatach ogrodowych, konieczność ciągłego wzywania do zapłaty upomnieniami i niedopłatę na kwotę 1.371 zł. Wypowiedzenie zostało powodowi doręczone w dniu 9 października 2017r.

(dowód: wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 30 września 2017r. k. 182-183)

Powódka S. L. była dzierżawcą działki oznaczonej nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W lipcu 2015r. pozwany wezwał S. L. do zapłaty kwoty 311,60 zł z tytułu opłaty za działkę nr (...). Wezwanie zostało doręczone w dniu 4 sierpnia 2015r.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 90 wraz z dowodem doręczenia k. 91-92)

Pismem z dnia 1 lutego 2016r. pozwany wezwał S. L. do zapłaty kwoty 367 zł z tytułu opłaty za działkę nr (...). Wezwanie zostało doręczone w dniu 25 lutego 2016r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 1 lutego 2016r. k. 87 wraz z dowodem doręczenia k. 88-89)

Pismem z dnia 16 listopada 2016r. pozwany wezwał S. L. do zapłaty kwoty 529,20 zł z tytułu opłaty za działkę nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2016r. do dnia zapłaty. Wezwanie zostało doręczone w dniu 21 listopada 2016r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 16 listopada 2016r. k. 84 wraz z dowodem doręczenia k. 85-86)

Pismem z dnia 24 maja 2017r. pozwany wezwał S. L. do usunięcia wieloletnich zaniedbań krzewów i trawy oraz chwastów przerastających na sąsiednie działki, usunięcia śmieci z terenu działki, a także usunięcia śmieci z fundamentów starej altany.

(dowód: wezwanie z dnia 24 maja 2017r. k. 78-79 wraz z dowodem nadania k. 77 i potwierdzeniem doręczenia k. 76)

Pismami z dnia 17 czerwca 2017r. pozwany nakazał S. L. natychmiastowe wstrzymanie prac ziemno – budowlanych i budowlanych na terenie działki nr (...) jako niezgodnych z § 45 i 46 pkt 1 i 2 Regulaminu, uporządkowania terenu działki oraz zapłaty zaległości w kwocie 567,40 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wezwanie zostało doręczone w dniu 27 czerwca 2017r.

(dowód: wezwanie z dnia 17 czerwca 2017r. wraz z dowodem doręczenia k. 71-72, wezwanie do zapłaty z dnia 17 czerwca 2017r. k. 74)

W dniu 30 września 2017r. (...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) w G. podjął uchwałę nr 159/2016 w przedmiocie wypowiedzenia S. L. umowy dzierżawy działki nr (...).

(dowód: uchwała nr 159/2016 k. 61-62)

Pismem z dnia 30 września 2017r. (...) Związek (...) w W. reprezentowany przez Zarząd (...) w G. wypowiedział S. L. umowę dzierżawy działki nr (...) ze skutkiem na dzień 30 listopada 2017r. W treści wypowiedzenia pozwany powołał się na treść art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy ROD, wskazując na zaniedbanie działki, bezskuteczność wezwania do uporządkowania działki i wezwania do natychmiastowego zaprzestania prac budowlanych na działce bez zgłoszenia do Zarządu ROD, a także zaległości w opłatach ogrodowych datujące się od dnia 1 lipca 2016r. Wypowiedzenie zostało powódce doręczone w dniu 11 października 2017r.

(dowód: wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 30 września 2017r. k. 64-65 wraz z dowodem doręczenia k. 67)

Zgodnie z § 27 ust. 1 i 2 Statutu (...) Związku (...) uchwalonym przez XII Krajowy Zjazd Delegatów (...) z dnia 2 lipca 2015r. pozbawienie członkostwa może nastąpić w razie rażącego naruszenia przepisów ustawy, postanowień statutu, regulaminu ROD, zasad współżycia społecznego oraz działania na szkodę (...). Pozbawienie członkostwa zwyczajnego następuje także w razie wygaśnięcia prawa do działki na skutek wypowiedzenia umowy przez (...). Wedle § 28 ust. 1 pozbawienie członkostwa następuje w drodze uchwały zarządu ROD. Stosownie do § 85 (...) 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 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. wybudował, nadbudował lub rozbudował na terenie działki altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa stwierdzonym przez właściwy organ administracji publicznej,

3. 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.

(dowód: Statut (...) Związku (...) k. 157-159v)

Zgodnie z § 36 ust. 1 Regulaminu Rodzinnego O. Działkowego utrzymanie porządku i czystości należy do:

1. zarządu ROD – w odniesieniu do terenu ogólnego,

2. działkowca – w odniesieniu do jego działki,

3. właściwej gminy – w odniesieniu do terenów przylegających do ROD, chyba że obowiązek ten na mocy przepisów szczególnych ciąży na osobach fizycznych, jednostkach organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub osobach prawnych innych niż stowarzyszenie ogrodowe.

W myśl § 36 ust. 2 Regulaminu Zarząd (...) odpowiada za zgodne z obowiązującym prawem, w tym prawem miejscowym, zbieranie i usuwania odpadów z terenu ROD.

Wedle § 45 Regulaminu działkowiec obowiązany jest powiadomić na piśmie zarząd ROD o zamiarze budowy, nadbudowy lub rozbudowy altany działkowej, załączając rysunek uwzględniający jej powierzchnię zabudowy i wysokość oraz usytuowanie względem granic działki zgodnie z parametrami określonymi w § 44.

Stosownie do § 82 Regulaminu (...) nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu strat spowodowanych przez powódź, pożar, gradobicie, suszę, huragan itp. oraz powstałych na skutek kradzieży i dewastacji.

(dowód: Regulamin Rodzinnego O. Działkowego k. 53-55v)

Obie działki nr (...) były użytkowane przez R. L.. Powódka S. L. korzystała ze swojej działki jedynie w celach rekreacyjnych.

(dowód: przesłuchanie powoda R. L. płyta CD k. 312)

W lipcu 2016r. i lipcu 2017r. w wyniku obfitych opadów deszczu doszło do podniesienia poziomu wody w przepływającej obok działek nr (...) rzeczce K. oraz wylania rzeki na okoliczne działki, w tym działki użytkowane przez powodów. Woda przemieściła śmieci znajdujące się na działkach powodów pod płot stojący na granicy z działką użytkowaną przez M. R. (1). Woda naniosła muł i ziemię.

(dowód: zeznania świadka M. R. (1) płyta CD k. 300, przesłuchanie powoda R. L. płyta CD k. 312)

Działki nr (...) były zaniedbane jeszcze przed zalaniem ich w latach 2016-2017. Działki były zarośnięte trawą i chwastami, w tym mleczem, które przerastały na działki sąsiednie. Drzewa i krzewy nie były przycinane. Na działkach pod żółtą plandeką R. L. składał różne rzeczy, w tym: przyczepę (wypełniona śmieciami), okna, deski. Na działce obok altany znajdowała się przenośna toaleta typu toi toi. Przy toalecie składowane były deski, palety i inne przedmioty. Uszkodzone zostało zewnętrzne ogrodzenie, które zostało przecięte.

(dowód: zeznania świadka M. R. (1) płyta CD k. 300, dokumentacja zdjęciowa k. 271-283, przesłuchanie A. P. k. 352, przesłuchanie E. P. (1) k. 352-353)

Nadto, na części działki powód wykonał wykop. Prace ziemne zostały wstrzymane dopiero po wezwaniu do wstrzymania prac, skierowanym przez pozwanego.

(dowód: przesłuchanie A. P. k. 352, przesłuchanie E. P. (1) k. 352-353)

W czasie kontroli stanu działek komisja ROD oceniła działkę nr (...) jako zaniedbaną (2011) i całkowicie zaniedbaną (2010), natomiast na działce nr (...) stwierdzono składowanie odpadów.

(dowód: protokoły pokontrolne k. 288-291, zeznania świadka J. R. płyta CD k. 300)

Po zalaniu powód nie uporządkował działek.

(dowód: zeznania świadka P. Z. (1) płyta CD k. 300)

W latach 2016-2017 na obu działkach nie była koszona trawa.

(dowód: przesłuchanie powoda R. L. płyta CD k. 312)

Powód skosił trawę na działkach dopiero w marcu 2019r. przed oględzinami.

(dowód: przesłuchanie A. P. k. 352, przesłuchanie E. P. (1) k. 352-353, przesłuchanie K. W. k. 355)

Działka nr (...) znajduje się po prawej stronie, zaś działka nr (...), patrząc od ul. (...). Po drugiej stronie działki graniczą z rzeką K., a na granicy znajduje się ogrodzenie. Działki nie są od siebie rozdzielone ogrodzeniem. Na części działki należącej do S. L. znajduje się wykop. Na działce nr (...) znajduje się podest. Na działce powoda nie ma na wydzielonych rabat, działka jest porośnięta trawą, rosną na niej trzy drzewa owocowe: czereśnia, orzech i grusza. W odległości około 370 m od działek powodów, na końcu alei, ustawiony jest big bug.

(dowód: protokół z oględzin k. 319-350)

### **Ocena dowodów:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadków K. S., S. P., J. R., M. R. (1), P. Z. (2), dowodu z przesłuchania powoda R. L. oraz członków zarządu pozwanego A. P., K. W. i E. P. (2), a także dowodu z oględzin działek nr (...).

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych, które zgodnie z treścią art. 245 kpc, korzystały z domniemania autentyczności oraz domniemania pochodzenia oświadczeń zawartych w tych dokumentach od ich wystawców. Powyższe domniemania nie zostały w toku niniejszego postępowania obalone. Odrębną kwestią była ocena prawdziwości oświadczeń zawartych w przedmiotowych dokumentach. Nie ulega wątpliwości, że materialna moc dowodowa dokumentów prywatnych zależy od ich treści merytorycznej i rozstrzyga o niej sąd według ogólnych zasad oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc). Podobnie jak w wypadku innych dowodów, to sąd ocenia, czy dowód ten ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę, czy nie (por. A. Góra-Błaszczkowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-729, Warszawa 2016). W ocenie Sądu oświadczenia zawarte w przedłożonych dokumentach w zakresie dotyczącym stanu zagospodarowania spornych działek nr (...), w szczególności protokoły pokontrolne stanu utrzymania działek, czy wezwania do uporządkowania działek, przedstawiają rzeczywisty obraz rzeczy. Przedmiotowe dokumenty bowiem znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadków M. R. (1) i J. R., którzy zeznali, że sporne działki były zaniedbane.

W ocenie Sądu za wiarygodne należało uznać zeznania świadka M. R. (1) co do stanu zagospodarowania działek. Zważyć bowiem należy, iż świadek jest dzierżawcą sąsiedniej działki i z tego względu miał możliwość stałej obserwacji stanu utrzymania spornych działek. Jednocześnie, świadek nie pozostaje z żadną ze stron w relacjach, które mogłyby

wpływać na ocenę wiarygodności jego zeznań i w związku z tym nie miał interesu w składaniu zeznań na korzyść którejkolwiek ze stron. Podobnie Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania zeznań świadka J. R.. Świadek przyznał, że będąc członkiem komisji R. oceniającej stan działek kilkakrotnie stwierdził, że przedmiotowe działki znajdowały się w złym stanie i były zaniedbane przez użytkowników, zarośnięte chwastami. Zeznania świadka korelują z treścią załączonych do akt sprawy protokołów pokontrolnych.

Zeznania świadka S. P. tylko częściowo były przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zważyć bowiem należy, iż świadek nie potrafił wskazać jaki był stan spornych działek w dwóch latach poprzednich, gdyż tam nie bywał. Jednocześnie świadek zeznał, że wcześniej stan działek powoda raz był „dobry i czasami nieciekawym”. Świadek podał też, że w czasie sprawowania przez niego funkcji prezesa zarządu ROD były doniesienia sąsiadów skarżących się, że chwasty przerastają z działki powodów.

Większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały zeznania świadka P. Z. (1), który użytkował działkę położoną w dalszej odległości od działek nr (...) i nie potrafił powiedzieć czy działki powodów były zadbane przed ich zalaniem. Świadek oglądał stan działki już po ich zalaniu, a wówczas znajdowały się w złym stanie.

Jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. S.. Świadek zeznał, że ostatni raz na działce powoda był w 2016r. i nie widział, aby powód składał tam śmieci, miski, opony, przyczepę, beczki etc. Nadto, wskazał, że do czasu zalania działki były uporządkowane i zadbane. Zeznania świadka w tym zakresie stoją jednak w sprzeczności z zeznaniami innych świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie, nadto są sprzeczne z dokumentacją fotograficzną przedstawiającą stan działek z 2016r. Niewątpliwie na treść zeznań świadka wpływ miały relacje towarzyskie i koleżeńskie, jakie łączy go z powodem R. L..

Jeśli chodzi natomiast o zeznania stron, to Sąd dał im wiarę w takim zakresie, w jakim korelują z innymi dowodami uznanymi za niewątpliwie wiarygodne. W związku z powyższym Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w zakresie dotyczącym, stanu utrzymania użytkowanych przez niego działek nr (...). Zeznania powoda w tym zakresie są sprzeczne z zeznaniami świadków M. R. (1) i J. R., zeznaniami członków zarządu ROD, a także dokumentami w postaci protokołów kontroli stanu zagospodarowania działek, czy też z przedłożoną dokumentacją fotograficzną. Nadto, zeznania powoda nie korelują z wnioskami wynikającymi z oględzin. Powód zeznał, że przed 2016r. jego działka była jedną z najładniejszych działek w ROD im (...). Tymczasem, z przedłożonych dokumentów nie wynika, aby działka ta była nagradzana w konkursach organizowanych przez pozwanego. Mało tego, w protokołach pokontrolnych kilkakrotnie zwrócono uwagę, że działki nr (...) są zaniedbane. Jednocześnie, powód przyznał, że na działce składał różne rzeczy, w tym stare okna, cegły, płyty chodnikowe, które były zakryte plandeką, a które zostały przez wodę zalewową porozrzucane po całej działce. Powód przyznał także, że po zalaniu działek nie uporządkował działek, nie kosił trawy w latach 2016-2017.

Sąd dał wiarę zeznaniom członków zarządu ROD A. P., K. W. i E. P. (2) w zakresie dotyczącym utrzymania działek nr (...). W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczerze, spójne i korelowały z zeznaniami świadków, w szczególności M. R. (2) czy J. R..

### ***Kwalifikacja prawna:***

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 37 ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2176). Zgodnie z ust. 1 tego przepisu 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 wypowiedzającego umowę. Natomiast, stosownie do ust. 2 w razie ustalenia, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy, sąd orzeka o bezskuteczności wypowiedzenia, a jeżeli umowa uległa już rozwiązaniu - o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach.

W pierwszej kolejności należało ustalić, czy powództwo zostało wytoczone w ustawowym 30 – dniowym terminie. Jak wynika z przedłożonych dokumentów wypowiedzenie umowy dzierżawy zostało doręczone powodowi R. L. w dniu 9 października 2017r., zaś pozew został przez niego wniesiony w dniu 30 października 2017r. Natomiast, powódce S. L.

wypowiedzenie zostało doręczone w dniu 11 października 2017r., zaś pozew został wniesiony w dniu 30 października 2017r. Niewątpliwie zatem w obu przypadkach pozew został złożony w terminie.

Przesądziwszy powyższe należało ustalić czy wypowiedzenie umowy dzierżawy w przypadku obojga powodów było skuteczne. Jak wskazuje się bowiem w judykaturze wniesienie powództwa uruchamia sądową kontrolę zgodności z prawem tego wypowiedzenia polegającą na sprawdzeniu przez sąd między innymi, czy wypowiedzenie zostało dokonane zgodnie z przepisami ustawy, w formie pisemnej, zawiera przyczynę wypowiedzenia, określoną w art. 36 ust. 3 RodzOgrDzU, a także czy przyczyna ta faktycznie zaistniała (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016r., III CZP 2/16, L.). Przesłanki wypowiedzenia umowy określa przepis art. 36 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z ust. 3 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.

Podkreślić należy, iż w myśl art. 36 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie.

Zważyć należy, iż wypowiadając umowę w obu przypadkach pozwany zachował pisemną formę wypowiedzenia. Nadto, wskazał przyczynę wypowiedzenia. W pismach skierowanych do obojga powodów w dniu 30 września 2017r. pozwany powołał się na przesłankę określoną w art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy ROD, wskazując na zaniechanie działki, bezskuteczność kilkukrotnych wezwań do uporządkowania działki, próby budowy altany bez zgłoszenia do Zarządu ROD, a także liczne opóźnienia w opłatach ogrodowych. Rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy zależało przede wszystkim od ustalenia, czy przyczyny wypowiedzenia rzeczywiście zaistniały. Podstawowym zarzutem skierowanym w stosunku do obu dzierżawców były zaniechania w utrzymaniu działek, mimo kilkukrotnych pisemnych upomnień i wezwań do natychmiastowego uporządkowania i zagospodarowania działek. Zgodnie z § 36 ust. 1 Regulaminu Rodzinnego O. Działkowego utrzymanie porządku i czystości należy do zarządu ROD – w odniesieniu do terenu ogólnego, a do działkowca – w odniesieniu do jego działki. W myśl cytowanego postanowienia Regulaminu niewątpliwie zatem obowiązek utrzymania porządku i czystości na dzierżawionej działce spoczywa na działkowcu. W świetle zebranego materiału dowodowego należało uznać, że zarówno R. L. jak i S. L. uchybili powyższemu obowiązkowi. Bezsporne pozostawało, że mimo tego, że formalnym dzierżawcą działki nr (...) jest S. L., to faktycznie działkę tę użytkuje R. L.. W czasie oględzin Sąd stwierdził, że obie działki nie są od siebie odgródzone i nie ma wyraźnej granicy i w zasadzie stanowią jedną całość gospodarczą. Badając stan utrzymania spornych działek nr (...) Sąd doszedł do przekonania, że były one zaniebane przez dłuższy czas, również w okresie poprzedzającym wypowiedzenie umowy. W powyższym zakresie szczególnie istotne są zeznania świadka M. R. (1), który użytkuje działkę sąsiadującą z działką powoda i miał możliwość stałej obserwacji stanu utrzymania przedmiotowych działek. M. R. (1) zeznał, że działki od dłuższego czasu były zarośnięte trawą, nieuprawiane, także przed zalaniem. Jak wskazał trawa była tak wysoka, że nie widać innych roślin posadzonych na działce (np. piwonii). Ponadto, działkę porastały chwasty, w tym mleczce, których nasiona wiatr przenosił na sąsiednie działki. M. R. (1) wskazał, że na działce były składowane różne ruchomości jak: stare okna, przyczepy, które były przykryte plandeką. Wskutek powodzi zgromadzone na działce ruchomości przemieściły się pod płot odgradzający działkę powoda i świadka. Na działkę przychodzili także bezdomni, którzy sypiali w altanie. Na zaniechania w utrzymaniu działki wskazują również zeznania świadka J. R.. Zważyć należy, iż

świadek był członkiem komisji, która dokonywała okresowej oceny utrzymania działek. W sporządzonych podówczas protokołach pokontrolnych obie działki były wymieniane jako działki zaniedbane. W protokole z 2011r. działka nr (...) została określona jako zaniedbaną, a w protokole z 2010r. jako całkowicie zaniedbaną. Natomiast w protokole z 2013r. zapisano, że na działce nr (...) stwierdzono składowanie odpadów. Świadek J. R. wyjaśnił, że określenie działek jako zaniedbanych oznaczało m.in., że były zarośnięte chwastami. S. P., sprawujący do 2015r. funkcję prezesa ROD zeznał, że w czasie jego kadencji były doniesienia na powodów dotyczące utrzymania przez nich działki i przerastania chwastów. Zeznania wymienionych świadków co do utrzymania działek znajdują również potwierdzenie w załączonej dokumentacji fotograficznej. Na zdjęciach wykonanych w maju 2016r. widać liczne ruchomości składowane na działce nr (...) w postaci przyczepy, beczek, desek, palet, wiader, a także pościnianych gałęzi, nadto widać, że na przyczepie znajdują się śmieci. Żółtą plandeką zasłonięto płyty, cegły. Na fotografiach z maja 2017r. widoczna jest sterta śmieci. W szklarni w nieładzie znajduje się sterta koszyków do truskawek. Działka porośnięta jest mleciami i innymi chwastami. Podkreślić należy, iż powód podjął czynności porządkowe na ww. działkach dopiero przed oględzinami z dnia 3 kwietnia 2019r. Jak przyznał dwa dni wcześniej skosił trawę na działce, zaś jak wynika z jego zeznań w latach 2016-2017 trawa w ogóle nie była koszona. Nadto, jeszcze w dniu oględzin niezidentyfikowany mężczyzna wywoził z działki powoda gałęzie. W czasie oględzin działki stwierdzono, że nie ma na niej wydzielonych rabat, a działka jest porośnięta trawą. Oznacza to, że działki nie były przez powodów uprawiane. Doświadczenie życiowe Sądu pozwala na jednoznaczna ocenę, że działki powodów są zaniedbane. Stan działki powodów został dodatkowo zobrazowany na zdjęciach dokonanych w dniu oględzin. Powołane powyżej dowody jednoznacznie wskazują, że powodowie korzystają z działek w sposób sprzeczny z regulaminem, w szczególności § 36 ust. 1 Regulaminu Rodzinnego O. Działkowego, zgodnie z którym utrzymanie porządku i czystości należy do działkowca – w odniesieniu do jego działki. Mimo licznych upomnień zarówno powód jak i powódka nie zmienili swojego postępowania, nie uporządkowali swoich działek. W związku z powyższym należało uznać, że istniały podstawy do wypowiedzenia powodom umowy dzierżawy.

Powód wywodził, że stan działki był skutkiem podniesienia stanu wody w przepływającej przy granicy działki rzeczki K. i zalania działki przez wody zalewowe. Powoływał się przy tym na brak pomocy ze strony pozwanego, który nie postawił nawet kontenera. W ocenie Sądu powyższe zarzuty w żaden sposób nie usprawiedliwiają postępowania powodów. Zważyć bowiem należy, iż inni działkowicze, którzy również ucierpieli wskutek powodzi, nawet mimo zaawansowanego wieku uporządkowali swoje działki. Jako przykład może posłużyć świadek M. R. (2), który mimo 85 lat sam uporządkował zalaną działkę. Nadto, jak wynika z oględzin działki na terenie ogródków działkowych znajduje się big bug, co umożliwiło wywiezienie śmieci zgromadzonych na obu działkach.

Zważyć należy, iż powód powoływał się również na swoją trudną sytuację osobistą i materialną, wskazując, że w 2017r. musiał opiekować się swoim chorym ojcem, sam zmagał się z problemami zdrowotnymi, a także nie miał wystarczających środków pozwalających na uporządkowanie działki, a tym samym przedwczesne rozwiązanie umowy dzierżawy w drodze wypowiedzenia stanowi nadużycie przez pozwanego prawa podmiotowego (art. 5 kc). W ocenie Sądu powyższe zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż nawet przed chorobą powód nie sprzątał działki, na co wskazują zebrane w niniejszej sprawie dowody np. dokumentacja fotograficzna wykonana przed lipcem 2016r. Nadto, jak wynika z zeznań świadka M. R. (2) powód zlecał wykonywanie różnych prac na działce innym osobom, za co wynagradzał ich m.in. jedzeniem czy alkoholem. W świetle powyższego nie ulega zatem wątpliwości, że nawet w przypadku choroby osoby bliskiej istniała możliwość uprzątnięcia działki z pomocą osób trzecich. Powód natomiast przez długi czas w ogóle nie podejmował żadnych prac porządkowych. Dopiero, w trakcie niniejszego postępowania, m.in. przed oględzinami zaczął sprzątać działkę. Okoliczności związane z koniecznością opieki nad ojcem nie dotyczyły natomiast powódki, która mogła się podjąć się zagospodarowania działki swojej i ojca w czasie kiedy ten opiekował się swoim ojcem. Nie ulega wątpliwości, iż uprawnienie do takiej działki wiąże się nie tylko z przyjemnością korzystania ale również z obowiązkami, w tym należyta dbałością o teren.

Z uwagi na wykazanie podstawy wypowiedzenia w postaci korzystania z działki w sposób sprzeczny z regulaminem (naruszenie obowiązku utrzymania porządku i czystości) bezprzedmiotowe było rozpatrywanie pozostałych przyczyn wypowiedzenia umowy dzierżawy. Nie ulega jednak wątpliwości, iż powodowie zalegali z opłatami, przy czym na dzień wyrokowania należności zostały uregulowane.



Mając powyższe na względzie – na mocy art. 37 ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych a contrario zarówno powództwo R. L., jak i S. L. podlegało oddaleniu.

***Koszty procesu:***

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik za stroną przegrywającą w każdej ze spraw połączonych do wspólnego rozpoznania uznał stroną powodową. Stąd, należało zasądzić od każdego z powodów na rzecz pozwanego kwotę 287 zł tytułu kosztów zastępstwa procesowego, na co składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej obliczona stosownie do treści § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (270 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).