

Sygn. akt I C 450/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 września 2022 r. w G. sprawy z powództwa **M. C.** przeciwko **(...) Związkowi (...) w W.**

o ustalenie

I. ustala, że datowana na dzień 13 marca 2021 r. odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki numer (...) znajdującej się na obszarze Rodzinnego O. Działkowego (...) w G. przy ul. (...) na rzecz M. C. **jest bezpodstawna**;

II. zasądza od pozwanego (...) Związku (...) w W. na rzecz powódki M. C. kwotę 130 zł (sto trzydzieści złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 450/22

UZASADNIENIE

Stan prawny

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r.

o rodzinnych ogrodach działkowych

[...]

Art. 41.

1.

Działkowiec w drodze umowy może przenieść prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej (przeniesienie praw do działki). Umowę zawiera się w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2.

Skuteczność przeniesienia praw do działki zależy od zatwierdzenia przez stowarzyszenie ogrodowe.

3.

Stowarzyszenie ogrodowe składa oświadczenie w przedmiocie zatwierdzenia przeniesienia praw do działki w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania pisemnego wniosku o zatwierdzenie; bezskuteczny upływ tego terminu jest jednoznaczny z zatwierdzeniem przeniesienia praw do działki. We wniosku działkowiec obowiązany jest wskazać uzgodnioną przez strony umowy, o której mowa w ust. 1, wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 42.

4.

Odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki może nastąpić z ważnych powodów i jest sporządzana w formie pisemnej z uzasadnieniem pod rygorem nieważności.

5.

Stowarzyszenie ogrodowe może również odmówić zatwierdzenia przeniesienia praw do działki, jeżeli jednocześnie wskaże osobę, na rzecz której może nastąpić takie przeniesienie; osoba ta składa pisemne oświadczenie o gotowości zapłaty na rzecz działkowca wynagrodzenia w wysokości wskazanej we wniosku, o którym mowa w ust. 3, w terminie 2 tygodni od dnia wskazania. Bezskuteczny upływ terminu jest równoznaczny z uwzględnieniem wniosku działkowca.

6.

Przepisu ust. 5 nie stosuje się w przypadku przeniesienia praw do działki na rzecz osoby bliskiej.

7.

Każda ze stron umowy, o której mowa w ust. 1, może wytoczyć powództwo o ustalenie, że odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki jest bezpodstawna. Orzeczenie sądu o bezpodstawności odmowy zastępuje oświadczenie stowarzyszenia ogrodowego w przedmiocie zatwierdzenia.

[...]

Ustalenia faktyczne i ocena prawna

W niniejszej sprawie strona powodowa (M. C.) udowodniła, że jest stroną umowy z dnia 17 lutego 2021 r. przeniesienia praw do działki nr (...) o powierzchni 304 m/kw, na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w G. – od osoby bliskiej. (okoliczność bezsporna)

Następnie w dniu 13 marca 2021 r. zostało wydane oświadczenie o odmowie zatwierdzenia przeniesienia praw do tej działki uzasadniając to tym, że działka nie spełnia wymogów Regulaminu i nie może być przekazana kolejnemu dzierżawcy. (okoliczność bezsporna)

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do sądu 5 maja 2021 r., a więc z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 43 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

W pozwie powódka kwestionowała argumenty wyrażone w uzasadnieniu oświadczenia pozwanego z dnia 13 marca 2021 r., w piśmie z dnia 18 września 2022 r. (następującym po odpowiedzi na pozew) powtórzyła zarzuty, argumentując m.in., że uzasadnienie oświadczenia jest lakoniczne. Oznacza to, że strona powodowa kwestionowała zasadność oświadczenia w całości.

W tej sytuacji na stronie powodowej ciążył z mocy art. 6 k.c. obowiązek udowodnienia zasadności oświadczenia z dnia 13 marca 2021 r., w sensie wykazania konkretnych negatywnych zjawisk na przedmiotowej działce i powiązania ich z odpowiednimi zapisami Regulaminu. Tymczasem strona pozwana ograniczyła się wyłącznie do zawarcia opisu swoich obserwacji w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew (k. 36-38) i nie przedłożyła Regulaminu (przedłożyła wyłącznie Statut (...) Związku (...)). Ocena treści tych deklarowanych zarzutów pod adresem stanu działki nr (...) jest w tym miejscu zbędna, gdyż można by je oceniać sensownie tylko wówczas, gdyby zostały udowodnione zgodnie z przepisami procedury cywilnej (wówczas ocena następowalaby pod kątem treści Regulaminu i kwalifikowania ich jako „ważnych powodów” w rozumieniu art. 41 ust. 4 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych).

Ogólnikowy pkt 3. odpowiedzi na pozew stanowi co najwyżej informację o tym, że w pewnych sprawach jest lub było prowadzone postępowanie sądowe. Jeżeli strona pozwana zamierzała przeprowadzić określone dowody z akt innych postępowań sądowych, winna je przedłożyć w formie uwierzytelnionych odpisów, albo w razie niemożności ich uzyskania – podać precyzyjne informacje umożliwiające ich identyfikację z wnioskiem o zażądanie ich przez sąd.

Niezależnie od powyższego Sąd stoi na zgodnym z ustawą stanowisku o pierwszeństwie prowadzenia postępowania dowodowego bezpośrednio przed sądem orzekającym (art. 235 § 1 k.p.c.).

Strona pozwana została należycie i wyczerpująco pouczona o treści art. 6 k.c., o obowiązku składania wniosków dowodowych w razie kwestionowania pozwu, w tym m.in. ze świadków, oględzin z udziałem Sądu, dokumentów itd.

Nie zostały więc w niniejszej sprawie udowodnione żadne fakty mające być podstawą oświadczenia z dnia 13 marca 2021 r., tak w sensie ich zaistnienia, jak też powiązania z brakującym Regulaminem (niewątpliwie strona pozwana mogła Regulamin złożyć bez samodzielnie), a negatywne konsekwencje procesowe braku takich dowodów ponosi strona pozwana (art. 6 k.c.).

Niezależnie od powyższego Sąd stoi na stanowisku, że oświadczenie odmawiające zgody na przeniesienie praw do działki – z uwagi na doniosłe skutki prawne – winno dla swej skuteczności zawierać bezpośrednio w swojej treści dokładny opis przyczyn odmowy. Oświadczenia posługujące się formułą ustawową lub ogólnikowe (blankietowe, np. stwierdzające naruszenie Regulaminu bez wyszczególnienia konkretnych zdarzeń, zjawisk, stanów) powinny być uznane ab initio za bezskuteczne. Sporne oświadczenie zawiera wyżej opisane wady – jest całkowicie ogólnikowe (zawiera tylko stwierdzenie „nieprawidłowości” – bez ich wyszczególnienia i opisu). Wady takie nie mogą być zdaniem Sądu konwalidowane post factum np. stanowiskiem procesowym strony w późniejszym procesie, gdyż stanowiłoby to obejście przepisu o formie ad solemnitatem. Sąd uznaje, że zawierające takie wady oświadczenie może być co najwyżej uzupełnione na piśmie lub powtórzone z odpowiednią treścią, ale w granicach terminu prawa materialnego przewidzianego w art. 41 ust. 3 w/w ustawy.

Konkludując, Sąd stwierdził, że oświadczenie pozwanego z dnia 13 marca 2021 r. jest bezpodstawne i orzekł jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 41 ust. 7 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

O kosztach procesu orzeczono jak w punkcie II. sentencji na mocy art. 98 k.p.c., zasądzając je od przegrywającego pozwanego na rzecz wygrywającej powódki, na koszty te składa się: opłata sądowa od pozwu (100 zł) i od zażalenia (30 zł) – wraz z należnymi odsetkami.