

Sygn. akt. I C 379/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C. (1)

przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W.

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne i zapłatę,

sprawy z powództwa E. P. (1)

przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W.

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne

oraz sprawy z powództwa E. P. (2)

przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W.

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne

I. przywraca powodowi M. C. (1) prawo do działki o numerze (...) w Rodzinnym O. Działkowym (...) w G. na poprzednich warunkach;

II. oddała powództwo M. C. (1) o zapłatę;

III. zasądza od pozwanego (...) Związku (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda M. C. (1) kwotę 1000 złotych (tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;

IV. przywraca powodowi E. P. (1) prawo do działki o numerze (...) w Rodzinnym O. Działkowym (...) w G. na poprzednich warunkach;

V. zasądza od pozwanego (...) Związku (...) stowarzyszenia (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda E. P. (1) kwotę 500 złotych (pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;

VI. oddała powództwo E. P. (2);

VII. obciąża powódkę E. P. (2) kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 lipca 2022 roku

(sprawa z powództwa M. C. (1), żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. W dniu 12 lipca 2021 r. powód M. C. (1) wystąpił z powództwem przeciwko (...) Związkowi (...) w W. (dalej jako: (...)) działającemu przez Zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) w G., żądając uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy działki ogrodowej o nr 17 w Rodzinnych O. Działkowych (...) w G. za bezskuteczne oraz przywrócenia prawa do działki na poprzednich warunkach, a także zwrotu kosztów postępowania. Powód M. C. (1) żądał zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 980 zł (dziewięćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu poniesionych nakładów związanych z planowanymi zbiorami w 2021 roku.

2. W uzasadnieniu powód M. C. (1) zakwestionował wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...), uznając wskazane tam argumenty za nieprawdziwe i nie mające odzwierciedlenia w regulaminie. Wskazał, że wielokrotnie ustosunkowywał się ustnie do przedstawianych mu zarzutów. Podał, że użytkownikiem sąsiadującej działki nr (...) jest jego teść E. P. (1). Po nabyciu prawa do użytkowania działki nr (...) teść oraz jego żona popadli w problemy zdrowotne. Dlatego to powód wykonywał niezbędne prace mające na celu zapewnienie odpowiedniego i zgodnego z regulaminem stanu działki. Powód nie czynił na tej działce żadnych własnych prac inwestycyjnych. Na działce powoda w razie jego nieobecności w miarę możliwości prace wykonywał jego teść. Była to jedynie pomoc najbliższej rodziny. Powód wskazał, że tyczy się to również działki nr (...) użytkowanej przez szwagierkę powoda E. P. (2), na której na jej prośbę powód kosił trawę. Powód podniósł, że pomagał też innym działkowcom w starszym wieku. Działki nr (...) nie były do końca zagospodarowane i nie posiadały jeszcze pełnego ogrodzenia, co nie było w ocenie powoda wymagane regulaminem. Po przekazaniu ogrodu przez Zarząd Okręgowy w G. nie było trwałego oznaczenia działek. Powód otrzymał dokumentację projektową ogrodu, dzięki czemu działkowcy mogli wytyczać granice swoich działek. Powód przez roztargnienie nie wypełnił obowiązku trwałego oznaczenia numeru działki, ale czynność ta nie spełnia warunków do odebrania prawa użytkowania działki. W zakresie zarzutu montażu instalacji zraszającej trawę na działce nr (...) oraz braku racjonalnego zużycia wody powód wyjaśnił, że instalację automatycznego podlewania trawy, jak i warzyw wykonał na swojej działce, a na prośbę teścia zwiększył jej zasięg na jego działkę. Instalację wykonał celem zaoszczędzenia wody i czasu potrzebnego na podlewanie. Taki sposób nawadniania był w ocenie powoda najbardziej efektywny i wiązał się z optymalnym i racjonalnym zużyciem wody. Powód podał, że nie jest użytkownikiem działki nr (...) i nie miał prawa do decydowania o wykonaniu pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej. Powód wskazał również, że w toku dokonywanych od 2013 roku kontroli działek nigdy nie zgłaszano poważniejszych uchybień. Zarzuty pojawiły się po zmianie prezesa Rodzinnych O. Działkowych (...) w G. (dalej jako: ROD).

(pozew, k. 3-4)

(odpowiedź na pozew M. C. (1))

3. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

4. W uzasadnieniu pozwany stwierdził, że przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej były zasadne. Wskazał, że powód M. C. (1) zajmował się swoją działką oraz działkami nr (...) od 9 lat, do czego nie posiadał zgody zarządu ROD. Brak było informacji o przekazaniu mu tych działek w opiekę. Powód nie reagował na wezwania. Kosił trawniki, wkopywał słupki, od 9 lat korzystał wyłącznie z energii na działce teścia, używał systemu nawadniającego przebiegającego przez dwie działki. Jego działania od początku wskazywały jakby był dzierżawcą tych działek, a nie opiekunem. O chorobie teścia nie było informacji w dokumentacji działki nr (...). Zgodnie z regulaminem była możliwość ustanowienia opiekuna działki. Regulamin zobowiązywał też do ogrodzenia działek. Granice działek uzgodnili geodeci, a nie sami działkowcy. Działki nr (...) miały jedno wejście, zostały połączone na stałe. Składzik

był posadowiony w nieodpowiedniej odległości od granicy działki. Stał on na granicy dwóch działek, co również jest niedozwolone. Powód wielokrotnie otrzymywał powiadomienia o uchybieniach, w tym konieczności trwałego oznakowania działki przez numer. ROD korzysta ze wspólnej studni – nie miał dostępu do sieci wodociągowej. Powód nie zgłosił, że instaluje system wodociągowy, który nawadnia powierzchnię prawie całej działki teścia i części swojej wspólnie połączonej jednym systemem. Niezasadne było nawadnianie całej działki, podczas gdy rosła na niej głównie trawa. (...) nie uwzględniał dni deszczowych i wówczas też się włączał. Pozwany wskazał, że powód jako ekspert w dziedzinie elektryki powinien zdawać sobie sprawę, że niepomiarkowanie ochronne instalacji elektrycznej zapewnia bezpieczeństwo dla działkowców jak i zarządu. Powód M. C. (1) nie wpuścił na działkę swoją oraz teścia przedstawiciela firmy wynajętej przez zarząd do ochronnego pomiarkowania instalacji elektrycznej. W dokumentacji działek nr (...) brak informacji o instalacji elektrycznej. Powód uniemożliwił próby kontroli instalacji. Powód miał nie ukrywać swoich planów, z których wynikało, że użytkuje te działki jako jedną. Dokonywane lustracje były stronicze i nie wykazywały nieprawidłowości, ponieważ zięć powoda piastował przez kilka lat funkcje wiceprezesa zarządu. Nowy zarząd zauważył nieprawidłowości i po lustracji powziął prace w kierunku uporządkowania zaniedbań w ogrodzie.

(odpowiedź na pozew, k. 32-37)

(sprawa z powództwa E. P. (1), żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

5. W dniu 12 lipca 2021 r. powód E. P. (1) wystąpił z powództwem przeciwko (...) Związkowi (...) w W. działającemu przez Zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) w G., żądając uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy działki ogrodowej o nr 16 w Rodzinnych O. Działkowych (...) w G. za bezskuteczne oraz przywrócenia prawa do działki na poprzednich warunkach, a także zwrotu kosztów postępowania.

6. W uzasadnieniu powód E. P. (1) zakwestionował wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...). Powód podał, że krótko po otrzymaniu prawa do użytkowania działki jego oraz żonę dotknęły problemy zdrowotne, które ograniczały plany związane z zagospodarowaniem działki. W różnych czynnościach i zakupach z tym związanych pomagał mu zięć M. C. (1). Wynikiem tego jest rozpoczęcie budowy ogrodzenia działki, nieukończony kompostownik, wykonana instalacja zraszająca trawnik oraz postawiony tymczasowy składzik na narzędzia. Powód zgromadził na działce część materiałów do wykończenia rozpoczętych zadań oraz ziemię ogrodniczą do zastosowania pod przyszłe nasadzenia. Nie stwarzało to żadnych utrudnień dla pozostałych działkowców. Składzik na narzędzia był to obiekt tymczasowy, który miał być zlikwidowany po wybudowaniu altany. Działka została podłączona do instalacji przez osobę uprawnioną, a odpowiednie zaświadczenia zostały dostarczone do zarządu ROD i powodowi nie jest nic wiadomo na temat jakichkolwiek obowiązkowych pomiarów. Powód zobowiązał się do likwidacji składziku, stojącego blisko działki nr (...). Powód wskazał, że na sąsiadującej działce aktualnej prezes ROD również znajduje się składzik w odległości mniejszej niż dopuszcza to regulamin. Zięć powoda (M. C. (1)) miał pomagać również innym działkowcom w starszym wieku. Podobnie na działce Prezes ROD prace mieli samodzielnie wykonywać inni działkowcy. Powód dnia 17 lutego 2021 roku przekazał prawo do użytkowania działki wnuczce. Dnia 27 lutego 2021 roku wnuczka złożyła do zarządu ROD wymagane dokumenty. O odmowie przekazania działki wnuczce powód dowiedział się z pisma z dnia 13 marca 2021 roku. Dlatego wnuczka złożyła pozew do Sądu. Od początku istnienia ogrodu działkowego powód przy corocznych kontrolach zagospodarowania działek nigdy nie otrzymał żadnego upomnienia.

(pozew, k. 153-154)

(odpowiedź na pozew E. P. (1))

7. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

8. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód E. P. (1) nie reagował na wezwania i upomnienia. Prace na działce nadal wykonywał powód M. C. (1). Kompostownik na działce nie został ukończony i pozostała po nim jedynie wybetonowana dziura. Brak ogrodzenia narażał na okaleczenie intruzów (zwierzęta, dzieci). Na terenie działki są hałdy ziemi porośnięte chwastami powstałe w wyniku gromadzenia po wymianie ziemi z zięcią działki, tworząc

nieład. Działka powoda oraz zięcia nadal stanowią całość i nie zostały rozdzielone pomimo wielu upomnień. Nie było wyznaczonej granicy, system zraszający przebiegał przez dwie działki, nie było oznaczonej numeracji działek. Zarząd (...) nie zgodził się na przekazanie prawa do użytkowania działki wnuczce powoda, ponieważ działka nie była rozdzielona. W przepisach (...) działka przeznaczona jest do użytku działkowca i jego rodziny i nie może przekraczać 500 m². M. C. (1) wraz z córką M. C. (2) zamieszkują pod jednym adresem i tworzą jedno gospodarstwo domowe. Dlatego zarząd nie wyraził zgody na zajmowanie dwóch działek przez jedną rodzinę, ponieważ od 9 lat M. C. (1) zajmuje się swoją działką i dwiema innymi również najbliższej rodziny. Nikt oprócz niego nie odwiedza tych działek. Nie sposób było nie zauważyć, że jedna osoba od 9 lat uprawia 3 działki.

9. Pozwany powielił argumentację związaną z lustracją działek zawartą w odpowiedzi na pozew w sprawie z powództwa M. C. (1).

(odpowiedź na pozew, k. 171-175)

10. Postanowieniem z dnia 10 listopada 2021 r. Sąd połączył do wspólnego prowadzenia i rozpoznania sprawę z powództwa E. P. (1) ze sprawą z powództwa M. C. (1).

(postanowienie z dnia 10 listopada 2021 r., k. 308)

(sprawa z powództwa E. P. (2), żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

11. W dniu 12 lipca 2021 r. powódka E. P. (2) wystąpiła z powództwem przeciwko (...) Związkowi (...) w W. działającemu przez Zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) w G., żądając uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy działki ogrodowej o nr 42 w Rodzinnych O. Działkowych (...) w G. za bezskuteczne oraz przywrócenia prawa do działki na poprzednich warunkach, a także zwrotu kosztów postępowania.

12. W uzasadnieniu powódka E. P. (2) kwestionując wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr (...) wskazała, że od otrzymania decyzji o przydzieleniu działki zdecydowała się na zagospodarowanie działki w typie drzew i krzewów owocowych. Wolna przestrzeń została obsiana trawą. Wynikało to z małej dostępności czasu. Żadna kontrola nie wykazywała większych zastrzeżeń co do użytkowanej działki, co zmieniło się po zmianie prezesa ROD. Działka jest uprawiana regulaminowo i od samego początku posiada kompostownik. Pomoc, którą świadczy szwagier M. C. (1) była zgodna z regulaminem.

(pozew E. P. (2), k. 314-315)

(odpowiedź na pozew E. P. (2))

13. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu.

14. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że prawowici dzierżawcy działek nie zajmowali się nimi. Na jednym z Walnych Zgromadzeń powódka oświadczyła, że w ciągu 8 lat była na działce (...) razy i nie może poświęcić czasu. Pozostałe argumenty pokrywały się z wymienionymi w odpowiedzi na pozew złożonej w sprawie z powództwa M. C. (1) i w sprawie z powództwa E. P. (1)

(odpowiedź na pozew, k. 335-339)

15. Postanowieniem z dnia 10 listopada 2021 r. Sąd połączył do wspólnego prowadzenia i rozpoznania sprawę z powództwa E. P. (2) ze sprawą z powództwa M. C. (1).

(postanowienie z dnia 10 listopada 2021 r., k. 415)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

16. Powodowi M. C. (1) służyło prawo do działki o nr (...) w ROD (...) w G..

17. Powodowi E. P. (1) służyło prawo do działki o nr (...) w ROD (...) w G..

18. Powódce E. P. (2) służyło prawo do działki o nr (...) w ROD (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

19. Powód M. C. (1) uprawiał działkę o nr (...) od 2012 r., tj. od chwili przekazania działki po utworzeniu rodzinnego ogrodu działkowego. Działka wówczas była w ocenie powoda zaniedbana, co wymagało skoszenia roślinności, przekopania, wyrównania działki oraz usunięcia pozostających tam śmieci i gruzu. W tym celu powód przywiózł na teren działki ziemię, aby możliwa była uprawa warzyw. Działka powoda była podzielona na część uprawną, gdzie rosły warzywa i owoce oraz na trawnik. Obie części oddzielone były od siebie krawężnikami i kostką brukową. Działka była oddzielona od strony alei ogrodzeniem, przy którym rosły tuje. Powód zainstalował na działce system automatycznego podlewania, który zraszał ziemię we wskazanych porach. Na działce znajdował się kompostownik. Powód przygotował nadto miejsce pod małą altanę.

20. Powód nie konsultował instalacji systemu zraszającego z zarządem ROD.

21. Działka nr (...) nie była oznaczona numerem.

22. Działka nr (...) miała trwale oznaczoną granicę od strony alei za pomocą ogrodzenia. Granica między działkami nr (...) nie była wyraźnie oznaczona. Można było ją ustalić na podstawie ułożenia słupów.

23. Działka nr (...) nie miała osobnego wejścia od strony alei. Wejście na działkę wymagała przejścia od strony działki nr (...).

24. Powód M. C. (1) nie połączył działki nr (...) z działką nr (...). Między obu działkami nie było ogrodzenia w chwili przekazania działek powodom.

(dowód: przesłuchanie powoda M. C. (1), k. 426-428, płyta CD, k. 438, oględziny, k. 540-557, nagranie, k. 562)

25. Powód M. C. (1) na prośbę swojego teścia E. P. (1) przygotował grunt na jego działce o nr (...). W związku z problemami zdrowotnymi E. P. (1) wstrzymał się z dalszymi inwestycjami do czasu uporania się z problemami. Na działce stworzono trawnik i postawiono tymczasową altanę ogrodową (skład na narzędzia) przy granicy z działką nr (...). Na działce tej składowano kostkę chodnikową, krawężniki i ziemię ogrodniczą na czas prac. Znajdował się tam baniak na wodę. Powód M. C. (1) konsultował z powodem E. P. (1) wszelkie prace podejmowane na działce nr (...).

26. Działka nr (...) korzystała z systemu zraszania działki nr (...).

27. Działka nr (...) nie była oznaczona numerem.

28. Działka nr (...) nie posiadała ogrodzenia od strony alei. Jej granice można ustalić za pomocą trwale wkopanych pali.

29. Powód M. C. (1) wznosił na działce nr (...) kompostownik otoczony betonowymi blokami i metalowymi palami. Miejsce, w którym był kompostownik zostało oznaczone taśmą na prośbę Prezesa Zarządu ROD. Głębokość kompostownika poniżej linii gruntu wynosiła kilkadziesiąt centymetrów, co obrazuje zdjęcie na karcie 546.

30. Powód E. C. zamierzał przenieść na wnuczkę prawo do działki, co jednak nie doszło do skutku wobec wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

(dowód: przesłuchanie powoda E. P. (1), k. 430-431, płyta CD, k. 438, przesłuchanie powoda M. C. (1), k. 426-428, płyta CD, k. 438, przesłuchanie Prezesa zarządu ROD (...) D. G., k. 431-435, płyta CD, k. 428, oględziny, k. 540-557)

31. Powód E. P. (1) doznał problemów zdrowotnych ze stawem biodrowym w 2013 r. Od 2014 r. powód musiał sprawować opiekę nad ciężko chorą żoną, która zmarła 9 października 2016 r. W 2018 r. powód musiał poddać się kolejnej operacji stawu biodrowego i rehabilitacji. Wymusiło to na nim skorzystanie z pomocy powoda M. C. (1).

(dowód: przesłuchanie powoda E. P. (1), k. 430-431, płyta CD, k. 438, dokumentacja medyczna G. P., k. 281-304, dokumentacja medyczna E. P. (1), k. 305-306, kopia aktu zgonu G. P., k. 307)

32. Na działce nr (...) wszelkie prace wykonywał powód M. C. (1) na polecenie swojej szwagierki E. P. (2). E. P. (2) poprosiła o to powoda już w 2012 r., kiedy oddano działki do użytku. Na działce posadzono drzewa, krzewy i obsiano ją trawą, aby poświęcać jej jak najmniej czasu. Od 2012 r. powódka kilka razy przebywała na działce.

33. Działka nie była oznaczona numerem ani nie miała trwale oznaczonej granicy od strony alei.

34. Działka nie miała urządzonego kompostownika, lecz nieobudowane miejsce przeznaczone do kompostowania.

(dowód: przesłuchanie powódki E. P. (2), k. 428-430, płyta CD, k. 438, przesłuchanie powoda M. C. (1), k. 426-428, płyta CD, k. 438, zeznania świadka A. S. (1), k. 509-510, płyta CD, k. 517, zeznania świadka T. G., k. 525, płyta CD, k. 532, oględziny, k. 540-557)

35. Na niektórych działkach posadowione są przenośne baseny o pojemności 5000 l.

(dowód: przesłuchanie Prezesa zarządu ROD (...) D. G., k. 431-435, płyta CD, k. 428)

36. Powód M. C. (1) wykonywał prace na działkach o nr (...).

(dowód: zeznania świadka H. M., k. 508-509, płyta CD, k. 517, zeznania świadka A. S. (1), k. 509-510, płyta CD, k. 517, zeznania świadka P. K., k. 512, płyta CD, k. 517)

37. Działki uprawiane przez powoda M. C. (1) były uważane za schludne i zadbane, prowadzone w należyty sposób. Działka nr (...) była uznawana za działkę sadowniczą.

(dowód: zeznania świadka J. K., k. 511, płyta CD, k. 517, zeznania świadka P. K., k. 512, płyta CD, k. 517, zeznania świadka A. W., k. 513, płyta CD, k. 517, zeznania świadka K. W., k. 513, płyta CD, k. 514, zeznania świadka A. S. (2), k. 515, płyta CD, k. 517, zeznania świadka G. B. k. 516, płyta CD, k. 517, zeznania świadka B. Ż., k. 522, płyta CD, k. 532, zeznania świadka T. Ż., k. 523, płyta CD, k. 532, zeznania świadka Z. O., k. 526, płyta CD, k. 532, zeznania świadka M. O., k. 528-529, płyta CD, k. 532, zeznania H. P., k. 529-530, płyta CD, k. 532, zeznania świadka A. S. (3), k. 558-558v, płyta CD, k. 562)

38. W czerwcu 2020 r. między powodem M. C. (1) a prezesem zarządu ROD D. G. powstał konflikt związany z wjazdem na teren ogrodu pojazdu, który miał przewieźć oczyszczalnię ekologiczną na działkę członka zarządu J. M.. Powód M. C. (1) miał udostępnić numer telefonu J. M. swojej szwagierce E. P. (2).

(dowód: pismo J. M. do Zarządu ROD, k. 66, pouczenie z dnia 22 czerwca 2020 r., k. 67, przesłuchanie Prezesa zarządu ROD (...) D. G., k. 431-435, płyta CD, k. 428)

39. Zarząd (...) w G. przeprowadzał kontrole poszczególnych działek. Wyniki kontroli działek nr (...) przeprowadzonych w dniach 16 maja 2020 roku, 18 czerwca 2020 roku, 23 lipca 2020 roku, 27 lipca 2020 roku, 8 sierpnia 2020 roku, 22 sierpnia 2020 roku, 29 sierpnia 2020 roku, 20 grudnia 2020 roku zostały udokumentowane w formie fotografii.

(dowód: dokumentacja zdjęciowa, k. 124-143v, k. 401-406v)

40. Członek komisji lustracyjnej I. J. oceniała, że działki były uprawiane w sposób wzorowy.

(dowód: zeznania świadka I. J., k. 527-528, płyta CD, k. 532)

41. Podczas przeglądu działek w dniu 14 czerwca 2020 r. na terenie ROD stwierdzono, że działka nr (...) nie posiadała granic i były połączone, a prace na obu działkach prowadził dzierżawca działki nr (...) od 8 lat, natomiast działką nr (...) od 8 lat nie zajmuje się jej dzierżawca.

(dowód: sprawozdanie z dnia 14 czerwca 2020 r., k. 62 wraz z załącznikiem, k. 63, zeznania świadka T. G., k. 525, płyta CD, k. 532)

42. Pismem z dnia 21 czerwca 2020 roku zarząd ROD wezwał M. C. (1) o zaniechanie uprawy na działkach nr (...), ponieważ nie został upoważniony do opieki nad nimi. Jednocześnie zwrócono się o wyznaczenie granicy między działkami nr (...) oraz usytuowanie wejścia na jego działkę zgodnie z planem zagospodarowania ROD i oznaczenie działki numerem.

(dowód: pismo z dnia 21.06.2020 r., k. 64 wraz z niepodjętą przesyłką, k. 65-65v.)

43. Pismem z dnia 21 czerwca 2020 roku zarząd ROD wezwał E. P. (1) do stawienia się w siedzibie zarządy ROD w związku nieuprawianiem działki nr (...) i wykonywaniem na niej prac ogrodowych przez M. C. (1), co miało naruszać przepisy (...) Związku (...). Nadto wezwano E. P. (1) do trwałego oznakowania granic działki i prawidłowego usytuowania altanki oraz oznaczenia działki numerem.

(dowód: pismo z dnia 21 czerwca 2020 r., k. 193 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 194)

44. Pismem z dnia 21 czerwca 2020 roku zarząd ROD wezwał E. P. (2) do stawienia się w siedzibie zarządy ROD w sprawie działki nr (...) i wykonywania na niej prac ogrodowych przez M. C. (1), co miało naruszać przepisy (...) Związku (...). Nadto wezwano E. P. (2) do trwałego oznakowania granic działki i prawidłowego usytuowania altanki oraz oznaczenia działki numerem.

(dowód: pismo z dnia 21 czerwca 2020 r., k. 367 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 368)

45. Pismem z dnia 29 sierpnia 2020 roku zarząd ROD poinformował M. C. (1) o stwierdzonych naruszeniach, tj. użytkowaniu działek (...), podczas gdy nie był on ich prawnym dzierżawcą i używał ich bez pisemnego upoważnienia dotyczącego wyznaczenia opiekuna działki. W dalszej kolejności wskazano na trwałe naruszenie granicy działek, połączenie działek i przekroczenie powierzchni dopuszczalnej, brak oznaczenia działki trwale numerem i brak wejścia na działkę, nieprzestrzeganie racjonalnej gospodarki wodnej polegające na używaniu na działce nr (...) systemu intensywnego podlewania trawy na ok. 300 m² powierzchni, co narażało innych działkowców na koszty. Powód miał tym samym ignorować postanowienie regulaminu dotyczące zasad i kosztów korzystania z wody. Powód nie dostosował się do obowiązków działkowca i działał w sposób odbiegający od zasad, jakimi kierują się wszyscy działkowcy tworząc miejsce, na którym ustalił własne prawa, co wybija z równowagi tworzenie klimatu wspólnego współżycia społecznego. Powoda uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

46. Powód M. C. (1) odebrał upomnienie 14 września 2020 r.

(dowód: upomnienie z dnia 29 sierpnia 2020 r., k. 74-75 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 76)

47. Pismem z dnia z 29 sierpnia 2020 roku zarząd ROD poinformował E. P. (1) o stwierdzonych naruszeniach. Wskazano na to, że powód nie poinformował pisemnie o przekazaniu działki w opiekę, aby zarząd mógł ustosunkować się do przyczyny przekazania działki; naruszył trwale granice działek; połączył działki i przekroczył powierzchnię dopuszczalną; postawił domek narzędziowy wbrew regulaminowi; nie oznaczył działki trwale numerem. W piśmie wskazano również na powstanie na działce dziury przypominającej kompostownik narażającej na okaleczenie intruzów, ponieważ działka nie była ogrodzona, nieprzestrzeganie racjonalnej gospodarki wody poprzez używanie na działce systemu podlewania strumieniowego zamiast metody kropelkowej na około 300 m² powierzchni, co miało

narazić innych działkowców na koszty. Powód miał ignorować postanowienie regulaminu dotyczące zasad i kosztów korzystania z wody, nie dostosować się do obowiązków działkowca i działać w sposób odbiegający od zasad, jakimi kierują się wszyscy działkowcy tworząc miejsce, na którym ustalił własne prawa. Powoda uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

48. Powód E. P. (1) odebrał upomnienie 8 września 2020 r.

(dowód: upomnienie z dnia 29 sierpnia 2020 r., k. 200-202 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 203)

49. Pismem z dnia 29 sierpnia 2020 roku zarząd ROD poinformował powódkę E. P. (2) o stwierdzonych naruszeniach, tj. niepoinformowaniu zarządu o przekazaniu działki w opiekę, braku kompostownika, braku oznaczenia działki numerem, braku trwale zaznaczonej granicy działki. Nadto, wskazano, że powódka miała nie dostosować się do obowiązków działkowca i działać w sposób odbiegający od zasad, jakimi kierują się wszyscy działkowcy tworząc miejsce, na którym ustaliła własne prawa. Powódkę uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

50. Upomnienie doręczono 8 września 2020 r.

(dowód: upomnienie z dnia 29 sierpnia 2020 r., k. 374-375 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 376)

51. Pismem z dnia 10 października 2020 roku powodowi E. P. (1) ponownie przesłano upomnienie, oznaczając je jako ostateczne. W uzasadnieniu ponownie wymieniono naruszenia wskazane w upomnieniu z dnia 29 sierpnia 2020 r. Powoda uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. Doręczono je powodowi 20 października 2020 r.

(dowód: upomnienie z dnia 10 października 2020 r., k. 205-207 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 208)

52. Pismem z dnia 10 października 2020 roku powódce E. P. (2) ponownie przesłano upomnienie, oznaczając je jako ostateczne. W uzasadnieniu ponownie wymieniono naruszenia wskazane w upomnieniu z dnia 29 sierpnia 2020 r. Powódkę uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. Doręczono je 20 października 2020 roku.

(dowód: upomnienie z dnia 10 października 2020 r., k. 378-379, wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 381)

53. Pismem z dnia 15 października 2020 roku powodowi M. C. (1) ponownie przesłano upomnienie, oznaczając je jako ostateczne. W uzasadnieniu ponownie wymieniono naruszenia wskazane w upomnieniu z dnia 29 sierpnia 2020 r. Powoda uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. Doręczono je domownikowi powoda 20 października 2020 r.

(dowód: upomnienie z dnia 15 października 2020 r., k. 83-84 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 85)

54. Uchwałą nr 14/2020 z dnia 7 listopada 2020 r. Zarząd (...) w G. odwołał powoda M. C. (1) z funkcji członka zarządu.

(dowód: uchwała nr 14/2020, k. 89-90)

55. W sprawozdaniu z dnia 28 grudnia 2020 roku po dokonaniu kontroli działek nr (...) stwierdzono, że ich stan nie uległ zmianie. Działki nr (...) nie posiadają granic i są połączone wspólnym trawnikiem i systemem nawadniającym. Stwierdzono także, że prace na obu działkach od 8 lat prowadzi dzierżawca działki nr (...). Działka nr (...) nie posiada furtki – wejście do niej prowadzi przez działkę nr (...). Na granicy obu działek stoi domek narzędziowy w odległości od granic niezgodnie z regulaminem ROD. Od 8 lat prace na działce nr (...) prowadzi właściciel działki nr (...). Działki nie posiadają numeracji. Na działce nr (...) nie ma kompostownika. Na działce nr (...) znajduje się obmurowany niezabezpieczony dół. Działka nie jest ogrodzona.

(dowód: sprawozdanie z dnia 28 grudnia 2020 r., k. 95-96)

56. Pismem z dnia 28 grudnia 2020 roku ponownie upomniano M. C. (1), wskazując przyczyny wymienione w pismach z dnia 29 sierpnia 2020 r. i 15 października 2020 r. przy czym dodano, że powód uniemożliwił przeprowadzenie opomiarowania instalacji elektrycznej na działce nr (...), gdzie korzysta z komórki narzędziowej, w której posiada zamontowaną instalację elektryczną. W upomnieniu wskazano, że niedostarczenie wydruku wyników opomiarowania może skutkować wyłączeniem prądu na działce. W piśmie wyznaczono termin 14 dni do usunięcia naruszeń i uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

57. Powód M. C. (1) odebrał upomnienie 29 stycznia 2021 r.

(dowód: upomnienie z dnia 28 grudnia 2020 r., k. 97-98 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 100)

58. Pismem z dnia 28 grudnia 2020 roku ponownie upomniano E. P. (1), wskazując przyczyny wymienione w pismach z dnia 29 sierpnia 2020 r. i 10 października 2020 r. przy czym dodano, że powód uniemożliwił przeprowadzenie opomiarowania instalacji elektrycznej na działce nr (...). W upomnieniu wskazano, że niedostarczenie wydruku wyników opomiarowania może skutkować wyłączeniem prądu na działce. W piśmie wyznaczono termin 14 dni do usunięcia naruszeń i uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

59. Powód E. P. (1) odebrał upomnienie 26 stycznia 2021 r.

(dowód: upomnienie z dnia 28 grudnia 2020 r., k. 215-217 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 218)

60. Pismem z dnia 28 grudnia 2020 roku ponownie upomniano E. P. (2), wskazując przyczyny wymienione w pismach z dnia 29 sierpnia 2020 r. i 10 października 2020 r. W piśmie wyznaczono termin 14 dni do usunięcia naruszeń i uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

61. Powódka odebrała upomnienie 26 stycznia 2021 r.

(dowód: upomnienie z dnia 28 grudnia 2020 r., k. 387-388 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 389)

62. Uchwałą nr 12/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarząd (...) postanowił wypowiedzieć powodowi M. C. (1) umowę dzierżawy działkowej.

(dowód: uchwała nr 12/03/2021, k. 112-114)

63. Uchwałą nr 80/05/2021 z dnia 25 maja 2021 r. Okręgowy Zarząd (...) postanowił zatwierdzić uchwałę nr 12/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarządu ROD w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej powodowi M. C. (1).

(dowód: uchwała nr 80/05/2021, k. 120)

64. Pismem z dnia 9 czerwca 2021 roku (...) Związek (...) w W. działający przez Zarząd (...) w G. wypowiedział M. C. (1) umowę dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) ze skutkiem na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. 31 lipca 2021 roku.

65. Podstawą prawną wypowiedzenia umowy był art. 36 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz §72 pkt 4 Statutu (...).

66. Wypowiedzenie nastąpiło w oparciu o uchwałę nr 12/03/2021 zarządu ROD.

67. W uzasadnieniu wskazano następujące przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej:

a) powód nie poinformował i nie zawniósł do zarządu ROD o ustanowienie go opiekunem działki nr (...) i samodzielnie użytkował dwie działki, co stanowiło naruszenie §6 Regulaminu ROD,

b) działka nie posiadała trwałej granicy, co powodowało brak rozdziału pomiędzy działkami nr (...); działkowcy działek o nr (...) samowolnie połączyli działki, tworząc ponadnormatywną powierzchnię działki powyżej 500 m² wbrew zapisom planu zagospodarowania ogrodu, co stanowiło naruszenie §40 Regulaminu ROD,

c) powód nie oznaczył działki trwale numerem według planu zagospodarowania ogrodu, co stanowiło naruszenie §72 ust. 1 Regulaminu ROD,

d) powód wybudował na działce nr (...) wkopany pod ziemią system podlewania strumieniowego, co powodowało duże zużycie wody i brak racjonalnego gospodarowania wodą, a nie kropelkowej na ok. 300 m² powierzchni działki. Instalacja została wykonana bez poinformowania Zarządu ROD. W sezonie letnim podlewanie trawy trwa od godz. 3.00 rano do 6.00, czego ślady widoczne były przez cały dzień. Tym samym, powód nie dostosował się do promowanego planu oszczędzania wody w ROD, o czym stanowi §77 pkt 1 Regulaminu ROD,

e) w trakcie przeprowadzania pomiaru ochronnego instalacji elektrycznej na ROD przeprowadzanej na zlecenie Zarządu ROD pomimo wyznaczenia kilku terminów na tablicy informacyjnej nie pozwolił wejść na sąsiadującą działkę o nr (...) i kategorycznie zabronił pomiaru działki o nr (...), potwierdzając fakt bezpodstawnego decydowania o działce nr (...). Działka nr (...) korzystała z energii elektrycznej działki o nr (...), o czym świadczą odczyty podliczników.

Nadto, powód miał notorycznie przebywać na działkach o nr (...), podlewając i kosząc trawę i użytkując altanę ogrodową.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 9 czerwca 2021r., k. 5)

68. Uchwałą nr 11/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarząd (...) postanowił wypowiedzieć powodowi E. P. (1) umowę dzierżawy działkowej.

(dowód: uchwała nr 11/03/2021, k. 227-229)

69. Uchwałą nr 82/05/2021 z dnia 25 maja 2021 r. Okręgowy Zarząd (...) postanowił zatwierdzić uchwałę nr 11/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarządu ROD w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej powodowi E. P. (1).

(dowód: uchwała nr 82/05/2021, k. 238)

70. Pismem z dnia 9 czerwca 2021 roku (...) Związek (...) w W. Zarząd (...) w G. wypowiedział E. P. (1) umowę dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) ze skutkiem na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. 31 lipca 2021 roku.

71. Podstawą prawną wypowiedzenia umowy był art. 36 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz §72 pkt 4 Statutu (...).

72. Wypowiedzenie nastąpiło w oparciu o uchwałę nr 11/03/2021 zarządu ROD.

73. W uzasadnieniu wskazano następujące przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej:

a) powód nie poinformował i nie zawniósł do zarządu ROD o ustanowienie opiekuna działki nr (...); działkowcy działek o nr (...) samowolnie połączyli działki, tworząc ponadnormatywną powierzchnię działki powyżej 500 m² wbrew zapisom planu zagospodarowania ogrodu, co stanowiło naruszenie §40 Regulaminu ROD,

b) powód nie oznaczył działki trwale numerem według planu zagospodarowania ogrodu, co stanowiło naruszenie §72 ust. 1 Regulaminu ROD,

c) wybudowana altana ogrodowa usytuowana była w nieodpowiedniej odległości od granicy działki, nie przestrzegając zapisu 3 metrów od granicy działki, co stanowiło naruszenie §44 pkt 5 Regulaminu ROD,

d) powód nie wyposażył działki w obowiązkowy kompostownik, co stanowiło naruszenie §42 Regulaminu ROD,

e) na działce został wykopany dół (dziura wybetonowana), której Regulamin ROD nie dopuszcza do wyposażenia działki. Powstała dziura narażała na okaleczenie osób postronnych, ponieważ działka nie jest ogrodzona,

f) działka jest wyposażona we wkopany pod ziemię system podlewania strumieniowego; powód nie przestrzega racjonalnej gospodarki wodą, używając na działce takiej metody, a nie kropelkowej na ok. 300 m² powierzchni działki. Instalacja została wykonana bez poinformowania Zarządu ROD. W sezonie letnim podlewanie trawy trwało od godz. 3.00 rano do 6.00, czego ślady widoczne były przez cały dzień. Tym samym, powód nie dostosował się do promowanego planu oszczędzania wody w ROD, o czym stanowi §77 pkt 1 Regulaminu ROD,

g) w trakcie przeprowadzania pomiaru ochronnego instalacji elektrycznej na ROD przeprowadzanej na zlecenie Zarządu ROD pomimo wyznaczenia kilku terminów na tablicy informacyjnej powód nie udostępnił działki. M. C. (1) kategorycznie zabronił pomiaru, potwierdzając fakt bezpodstawnego decydowania o tej działce.

Nadto, na działce miał notorycznie przebywać powód M. C. (1), podlewając trawę i użytkując altanę ogrodową.

74. Wypowiedzenie doręczono powodowi 14 czerwca 2021 r.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 9 czerwca 2021 r., k. 155, zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 242)

75. Uchwałą nr 13/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarząd (...) postanowił wypowiedzieć powodce E. P. (2) umowę dzierżawy działkowej.

(dowód: uchwała nr 13/03/2021, k. 394-395)

76. Uchwałą nr 81/05/2021 z dnia 25 maja 2021 r. Okręgowy Zarząd (...) postanowił zatwierdzić uchwałę nr 13/03/2021 z dnia 13 marca 2021 r. Zarządu ROD w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej powodce E. P. (2).

(dowód: uchwała nr 81/05/2021, k. 397)

77. Pismem z dnia 9 czerwca 2021 roku (...) Związek (...) w W. Zarząd (...) w G. wypowiedział E. P. (2) umowę dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) ze skutkiem na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. 31 lipca 2021 roku.

78. Podstawą prawną wypowiedzenia umowy był art. 36 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz §72 pkt 4 Statutu (...).

79. Wypowiedzenie nastąpiło w oparciu o uchwałę nr 13/03/2021 zarządu ROD.

80. W uzasadnieniu wskazano następujące przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej:

a) powódka nie poinformowała i nie zawnioskowała do zarządu ROD o ustanowienie opiekuna działki nr (...), lecz przekazała działkę w opiekę M. C. (1), który od dłuższego czasu użytkuje działkę podczas jej ciągłych nieobecności na działce, co stanowiło naruszenie §6 ust. 1 Regulaminu ROD,

b) działka nie posiada trwale zaznaczonej granicy działki, co ujednocila ją z aleją główną ROD, co stanowiło naruszenie §40 Regulaminu ROD,

c) powódka nie oznaczyła działki trwale numerem, co stanowiło naruszenie §72 ust. 1 Regulaminu ROD,

d) powódka nie wyposażyła działki w obowiązkowy kompostownik, co stanowiło naruszenie §42 Regulaminu ROD,

e) w trakcie przeprowadzania pomiaru ochronnego instalacji elektrycznej Zarząd (...) stwierdził nieprzepisową instalację elektryczną w skrzynce podlicznika na działce o nr (...). Do podlicznika działki podłączony został luźny przewód z niehermetycznym gniazdkiem, z którego wcześniej korzystał M. C. (1), ponieważ miał dostęp do kluczy skrzynek elektrycznych wraz z podlicznikami z tytułu pełnionej wówczas funkcji wiceprezesa Zarządu ROD.

Nadto, na działce miał notorycznie przebywać powód M. C. (1), sadząc sadzonki, kosząc trawę i pozostawiając gromady trawy po koszeniu działki.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 9 czerwca 2021 r., k. 316)

81. Powodowie w dniu 31 lipca 2021 r. wydali działki pozwanemu.

dowód: przesłuchanie powoda E. P. (1), k. 430-431, płyta CD, k. 438, przesłuchanie powoda M. C. (1), k. 426-428, płyta CD, k. 438, przesłuchanie Prezesa zarządu ROD (...) D. G., k. 431-435, płyta CD, k. 428

Sąd zważył, co następuje:

82. Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, fotografii, oględzin przedmiotowych działek, filmu z k. 562, jak również zeznań świadków, przesłuchania stron.

(ocena dowodów)

83. W ocenie Sądu brak było podstaw do zakwestionowania dokumentów przedłożonych przez strony w formie kopii, zwłaszcza że żadna ze stron nie podważyła ich autentyczności. Nadto, znajdowały one pokrycie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym, stąd Sąd uznał ich wiarygodność.

84. Istotne znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie rodzaju upraw na działkach, wyglądu działek, ich usytuowania i wykonanych prac na działkach miał dowód z oględzin. Sąd postanowił dopuścić ten dowód, mimo braku wniosku dowodowego w tym zakresie, mając na uwadze konieczność naocznego zbadania przez Sąd stanu istniejącego na działkach oraz poznania twierdzeń stron co do poszczególnych kwestii spornych. W ocenie Sądu dowód ten w znaczącej mierze pozwolił na ustalenie stanu faktycznego, przy czym Sąd miał na względzie fakt, że od chwili wydania działek pozwanemu (31 lipca 2021 r.) do dnia przeprowadzenia oględzin (10 maja 2022 r.) upłynęło ponad 9 miesięcy.

85. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, jakkolwiek nie miały one istotnego znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego, albowiem odnosiły się w zdecydowanej mierze do odczuć świadków i ocen związanych ze sposobem uprawiania przez powodów działek. Kwestie związane z rodzajem upraw na działkach, wyglądu działek, ich usytuowania wynikały z oględzin, dokumentów złożonych przez strony lub były bezsporne między stronami. W konsekwencji, zeznania te mogły one stanowić podstawę ustaleń dotyczących oceny działek przez świadków będących działkowcami. Dowody te nie stały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

86. Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności filmowi i fotografiom przedłożonym przez stronę pozwaną. Powodowie nie kwestionowali autentyczności tych dowodów.

87. W ocenie Sądu brak było podstaw do zakwestionowania przesłuchania stron, albowiem dowód ten znajdował swoje odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Strony (w tym za pozwanego – Prezes Zarządu ROD (...)) zeznawały szczerze, spójnie i wyczerpująco, nadto ich zeznania nie pozostawały ze sobą w sprzeczności.

88. Za nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał informacje ustalające wysokość opłaty zmiennej za usługi wodne pozwanego (k. 563-574v), albowiem fakty z nich wynikające nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nadto, nie istniał związek między wysokością opłat a zużyciem wody konkretnie przez powodów E. P. (1) i M. C. (1). Zmiana wysokości opłat mogła mieć dowolną przyczynę, brak było natomiast wystarczających dowodów, aby móc ustalić, w tym na zasadzie domniemania faktycznego, że system używany przez powodów generował wysokie koszty wody.

89. Sąd na podstawie art. 235² §1 pkt 1 k.p.c. pominął dowód z zeznań J. W., M. S., J. M. i M. P., albowiem osoby te wchodziły w skład zarządu pozwanego, stąd nie mogły one być przesłuchane w charakterze świadków (art. 259 pkt 3 k.p.c.). Sąd uznał za wystarczające przesłuchanie za pozwanego Prezes Zarządu ROD (...) w G. D. G. (art. 300 §1 k.p.c.)

(podstawa prawna powództwa)

90. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej jako: u.r.o.d.). Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 1 u.r.o.d. 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. W myśl art. 37 ust. 2 u.r.o.d. 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.

91. Instytucję wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej reguluje art. 36 u.r.o.d. W myśl art. 36 ust. 1 u.r.o.d. wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. Stosownie do brzmienia art. 36 ust. 3 u.r.o.d. 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 (pkt 1) lub 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 (pkt 2) lub oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania (pkt 3.)

92. Mając na względzie podstawę faktyczną powództwa, wskazać należy, że w niniejszej sprawie ocenie Sądu podlegała przede wszystkim przesłanka określona w art. 36 ust. 3 pkt 1 in principio u.r.o.d. (dalsze korzystanie przez działkowca pomimo pisemnego upomnienia z działki lub altany działkowej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem) oraz w art. 36 ust. 3 pkt 3 u.r.o.d. (oddanie działki lub jej części osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania).

93. Na wstępie, należy jednak zaznaczyć, iż powództwa przez wszystkich troje powodów zostały wytoczone w terminie ustawowym 30 dni. Strona pozwana nie zakwestionowała tej okoliczności.

94. 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 u.r.o.d. a także czy przyczyna ta faktycznie zaistniała (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016r., III CZP 2/16, L.).

(ocena powództwa M. C. (1))

95. Powództwo M. C. (1) o przywrócenie prawa do działki nr (...) zasługiwało na uwzględnienie.

96. Wypowiadając umowę powodowi M. C. (1) pozwany powołał się na przesłanki określone w art. 36 ust. 3 pkt 1 i 3 u.r.o.d., wskazując, że powód nie złożył wniosku o ustanowienie go opiekunem działek nr (...), nie posiadał trwale

zaznaczonej granicy działki, nie oznaczył działki trwale numerem, posiadał system podlewania strumieniowego (a nie kropelkowego), a także nie udostępnił działki celem wykonania przeglądu instalacji elektrycznej i ignorował pisemne upomnienia ze strony Zarządu ROD.

97. Zważyć należy, iż zgodnie ze stanowiskiem doktryny w przypadku naruszania porządku ogrodowego, tj. zasad ustalonych regulaminem ROD, jednak niewynikających bezpośrednio z ustawy, art. 36 ust. 1 pkt 1 u.r.o.d. wymaga dodatkowo, by naruszenia te miały charakter uporczywy lub rażący, co znamionować ma kwalifikowany charakter takich naruszeń, a zarazem powodowały, że korzystanie z innych działek stało się uciążliwe (por. J. Lipski, Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz, Warszawa 2022);

98. Przechodząc do oceny okoliczności, stanowiących podstawę wypowiedzenia powodowi M. C. (1) umowy dzierżawy, należy wskazać, że pozwana nie przedłożyła Regulaminu ROD, którego postanowienia miały być naruszone przez powodów. W aktach sprawy znajduje się wyłącznie Statut ROD.

99. W tych okolicznościach ocena skuteczności złożonego oświadczenia winna zostać dokonana przez pryzmat przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Zważyć należy, iż ustawodawca wymaga, aby naruszenie zasad regulaminu – stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy – było rażące, a zatem istotne, ewentualnie uporczywe (tj. powtarzające się). Jednocześnie, takie postępowanie działkowca powinno – w myśl ustawy – czynić uciążliwym korzystanie z innych działek. Ustawodawca wymaga zatem łącznego spełnienia obu przesłanek.

100. W ocenie Sądu zarzucane powodowi M. C. (1) naruszenia regulaminu nie miały charakteru rażącego, a jednocześnie w żaden sposób nie powodowały, że korzystanie z działek przez innych dzierżawców stawało się uciążliwe.

101. Przyczyna wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej musi wskazywać na dostatecznie doniosłe i istotne naruszenie zasadniczych obowiązków działkowca. Przy ocenie tej należy brać pod uwagę wagę i charakter naruszonego obowiązku, zakres i trwałość naruszenia, a także wpływ ww. naruszenia na dalsze trwanie stosunku dzierżawy działkowej, w tym oddziaływanie na inne działki.

102. W odniesieniu do zarzutu dotyczącego braku wniosku o ustanowienie powoda opiekunem działek nr (...) to trudno uznać, aby stanowiło to podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. W świetle art. 37 ust. 3 pkt 3 u.r.o.d. oddanie działki lub jej części osobie trzeciej do bezpłatnego używania stanowi podstawę do rozwiązania umowy z dzierżawcą działki, a nie osobą, która rzeczywiście z działki korzysta. Bezspornie swojej działki powód nigdy nie udostępnił osobom trzecim. Przyczyny wypowiedzenia nie mogą być wykładane rozszerzająco (lub przenoszone dowolnie na inne wybrane przez wypowiadającego podmioty), gdyż są normami sankcyjnymi, stanowiącymi podstawę do pozbawienia prawa podmiotowego. Przepisy przyznające podmiotowi prawa cywilnego uprawnienie kształtujące zmierzające do zniesienia oznaczonego stosunku prawnego winny być wykładane w sposób ścisły.

103. Zważyć należy, iż przeprowadzone przez Sąd oględziny potwierdziły, że granice działki nr (...) nie są wyraźnie oznaczone, a można je ustalić na podstawie ułożenia słupa stojącego na działkach sąsiednich, a także że działka nr (...) jest tylko częściowo ogrodzona od strony drogi, nie ma osobnego wejścia (gdyż prowadzi ono przez działkę nr (...)), ani też nie jest też oznaczona numerem. Jednakże, zdaniem Sądu powyższe uchybienia nie mają charakteru trwałej ingerencji i w każdym czasie mogą być usunięte, a zatem nie sposób uznać je za rażące naruszenie Regulaminu. W trakcie oględzin stwierdzono, że na terenie ROD znajdują się również inne działki, które nie są ogrodzone i nie mają trwale wyznaczonej granicy. Brak jest zatem podstaw do uznania, aby uchybienia te miały na tyle istotny i doniosły charakter, aby uprawniały pozwanego do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. Niewątpliwie były to uchybienia obowiązków o niskim ciężarze gatunkowym, możliwe do usunięcia w dowolnym czasie. Podkreślenia wymaga, że powodowie weszli w posiadanie ww. działek w 2012 r., kiedy ogród był urządzany od początku. W ocenie Sądu okoliczność ta ma znaczenia przy ocenie wagi ww. naruszeń, które oceniane łącznie nie mogą w ocenie Sądu uzasadniać wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

104. Strona pozwana nie wykazała także w żaden sposób, aby w myśl Regulaminu do montażu instalacji nawadniającej konieczna była zgoda Zarządu ROD. Powód zaprzeczył, aby obowiązywało takie postanowienie

Regulaminu, zaś pozwana celem odparcia tego zarzutu nie przedłożyła Regulaminu. Z treści wypowiedzenia wynika, że powód nie dostosował się do promowanego planu oszczędzania wody w ROD. Przy takim sformułowaniu podstawy wypowiedzenia, a zarazem braku przedstawienia Regulaminu, nie sposób stwierdzić, czy wskazany sposób oszczędzania wody jest jedynie zalecany (na co wskazuje użycie słowa „promowany”), czy też obowiązujący wszystkich działkowców. Godzi się zauważyć, że powód korzystał z systemu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu nawodnienia roślin.

105. Nadto, w treści wypowiedzenia wskazano, że działka nr (...) nie ma własnego przyłącza energii elektrycznej, a korzysta z prądu z energii elektrycznej na działce nr (...), stąd niedopuszczenie do przeglądu instalacji – wobec braku takiej instalacji – nie mogło stanowić skutecznej podstawy wypowiedzenia.

106. W tym kontekście istotna jest informacja zawarta w upomnieniach datowanych na 28 grudnia 2020 r. w których wskazano, że niedostarczenie wydruku wyników opomiarowania może skutkować wyłączeniem prądu na działce. Zdaniem Sądu, pozwany powinien był zastosować tę sankcję w celu wymuszeniu na powodach dostarczenia wyników opomiarowania, albowiem jawi się ona jako celowa i proporcjonalna do wagi ewentualnego naruszenia. Nadto, wyłączenie prądu na działce stanowi sankcję wystarczającą dla osiągnięcia celu w postaci dokonania opomiarowania w porównaniu z wypowiedzeniem umowy dzierżawy działkowej, która stanowi sankcję najdalej idącą i przez to nieadekwatną do wagi naruszenia.

107. Jednocześnie należy wskazać, że działka nr (...) we wszystkich lustracjach uzyskiwała pozytywne oceny, była opisywana jako zadbane, a powód nie podejmował na niej żadnych działań, które mogłyby stanowić jakkolwiek uciążliwość dla innych działkowców. Ocena ta znalazła pokrycie w zeznaniach świadków.

108. W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nastąpiło z naruszeniem art. 36 ust. 4 pkt 1 i 3 u.r.o.d., albowiem nie zaistniała żadna okoliczność uzasadniająca zastosowanie wskazanych przepisów.

109. Zważywszy, iż termin wypowiedzenia upłynął z dniem 31 lipca 2021r. zgodnie z przepisem art. 37 ust. 2 u.r.o.d. należało orzec o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach. Z językowego punktu widzenia powód zgłosił żądanie łączne (uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne oraz przywrócenie prawa do działki), jednak mając na względzie treść art. 37 ust. 1 i 2 u.r.o.d. jest to tożsame żądanie, z tym zastrzeżeniem, że Sąd orzeka o bezskuteczności wypowiedzenia przed upływem terminu wypowiedzenia, zaś o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach – po jego upływie. Upływ terminu nie wymaga przy tym zmiany powództwa.

110. Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 37 ust. 2 u.r.o.d orzekł jak w pkt I.

(powództwo o zapłatę)

111. Za bezzasadne należało uznać roszczenie powoda M. C. (1) o zasądzenie kwoty 980 złotych tytułem zwrotu nakładów związanych z planowanymi zbiorami.

112. Powód wywodził swoje roszczenie z art. 471 k.c., w myśl którego dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

113. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania roszczenia co do zasady i wysokości spoczywał na powodzie, który jednak mu nie sprostał. Powód nie zaoferował jakichkolwiek dowodów uzasadniających jego żądanie co do wysokości. Zważyć należy, iż zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy o ROD w razie wygaśnięcia prawa do działki, działkowcowi przysługuje wynagrodzenie za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące jego własność. Wynagrodzenie nie przysługuje za nasadzenia, urządzenia i obiekty wykonane niezgodnie z prawem. W niniejszej sprawie prawo do działki zostało powodowi ostatecznie przywrócone, a zatem nie utracił on trwale możliwości

korzystania z nasadzeń. Niezależnie od powyższego, powód nie wykazał wysokości swojego roszczenia, w tym nie wskazał, jakie nakłady konkretnie poniósł, ani jaki był ich koszt.

114. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 471 k.c. stosowanego a contrario oddalił powództwo M. C. (1) o zapłatę.

(koszty procesu)

115. Uznając, że pozwany przegrał sprawę w zakresie powództwa o uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania Sąd na podstawie art. 98 §1 i §1¹ k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Na koszty procesu poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w wysokości 1000 zł, uiszczona od wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu stanowiącej wartość działki.

(ocena powództwa E. P. (1))

116. Powództwo E. P. (1) o przywrócenie prawa do działki nr (...) zasługiwało na uwzględnienie.

117. Przyczyną wypowiedzenia umowy E. P. (1) było m.in. oddanie działki do bezpłatnego używania zięciowi. Jak wskazuje się w doktrynie art. 36 ust. 3 pkt 3 u.r.o.d. nie wyklucza nieodpłatnego udostępnienia działki członkom rodziny działkowca, a możliwość taka wynika bowiem chociażby z zawartej w art. 2 pkt 2 ustawy o ROD definicji działki, która służyć ma do zaspokajania potrzeb działkowca i jego rodziny. Potwierdza to również treść art. 46 u.r.o.d. zaliczającego do zadań stowarzyszeń ogrodowych m.in. propagowanie wszechstronnego znaczenia ROD dla rodzin działkowców oraz prowadzenie działalności społecznej, wychowawczej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i innej na rzecz osób korzystających z działek, ich rodzin oraz społeczności lokalnych. Istotne jest natomiast, by udostępnienie działki osobom najbliższym nie wiązało się z praktycznym pozbawieniem samego działkowca możliwości korzystania z działki (vide: J. Lipski, Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz, Warszawa 2022);

118. Powód E. P. (1) kwestionował zasadność wypowiedzenia, wskazując na swoją trudną sytuację osobistą i zdrowotną. Jak wskazywał z uwagi na konieczność sprawowania opieki nad chorą żoną, a także z uwagi na swój stan zdrowia nie był w stanie osobiście wykonywać prac na działce, które związane były z wysiłkiem fizycznym. Sąd dał wiarę dowodowi z przesłuchania powoda, iż miał on wolę dalszego korzystania z działki. Bezsprzecznie powód nie złożył wniosku o ustanowienie opiekuna działki (a taki obowiązek miał wynikać z Regulaminu), jednak powyższe zaniechanie nie spowodowało w żaden sposób, aby zostały naruszone prawa innych działkowców. Jednocześnie należało mieć na względzie, że powód poprosił o pomoc w opiece nad działką swojego zięcia, nie chcąc doprowadzić do jej zaniedbania, a także do tego, by stan działki nie powodował uciążliwości dla posiadaczy działek sąsiednich. Powód M. C. (1) wykonywał roboty na działce w ścisłym porozumieniu z powodem E. P. (1), wykonując posiadanie w jego imieniu. Działka nr (...) w czasie kolejnych lustracji uzyskiwała pozytywne oceny. W ocenie Sądu, nie sposób uznać, aby odwołując się do pomocy najbliższej rodziny powód utracił możliwość korzystania z działki. Podkreślenia wymaga, że M. C. (1) w żaden sposób nie utrudniał powodowi dostępu do działki. W konsekwencji, Sąd uznał, że wskazana przyczyna wypowiedzenia nie zaistniała.

119. Zdaniem Sądu zarzuty dotyczące braku trwale zaznaczonej granicy działki nr (...), braku oznaczenia działki trwałym numerem, wybudowania altany ogrodowej usytuowanej w zbyt bliskiej odległości od granicy działki, braku kompostownika, wykonania dołu także nie stanowiły rażących naruszeń postanowień Regulaminu, które mogłyby stanowić podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy. Jeśli chodzi o kwestie braku zaznaczonej granicy i oznaczenia działki aktualne pozostają rozważania poczynione w przypadku poprzedniego powoda w pkt 101-103.

120. Na podstawie oględzin ustalono, że na działce nr (...) znajduje się kompostownik w budowie w postaci wybetonowanego dołu. Strona pozwana nie wykazała, aby przedmiotowy kompostownik był wykonany nieprawidłowo i w jakikolwiek sposób zagrażał użytkownikom działek sąsiednich, zwłaszcza że jak wskazał pozwany – kompostownik został oznaczony taśmą na żądanie Prezes zarządu pozwanego.. Altana ogrodowa, która znajduje się przy granicy

z działką nr (...), jest obiektem tymczasowym i może zostać w każdym czasie usunięta. Zresztą wobec niezłożenia Regulaminu nie sposób stwierdzić, w jakiej odległości od granicy działki taki obiekt powinien zostać posadowiony. Trudno również uznać, aby wykopany dół stanowił zagrożenie dla innych osób, skoro dzierżawca może korzystać ze swojej działki z wyłączeniem innych osób, a w razie naruszenia jego prawa przysługuje mu ochrona zgodnie z art. 222 k.c. w zw. z art. 28 ust. 6 u.r.o.d. (co oznacza zakaz naruszania praw dzierżawcy choćby poprzez nieuprawnione wchodzenie na teren działki). Z treści wypowiedzenia wynika, że to nie dzierżawca E. P. (1) odmówił udostępnienia działki celem przeprowadzenia przeglądu instalacji eklektycznej. Aktualna pozostaje wskazana w pkt 106 ocena Sądu co do sankcji, która w wystraszającym stopniu sanowałaby to uchybienie, tj. wyłączenie prądu na działce.

121. Sąd ocenił używanie systemu zraszania w taki sam sposób jak w pkt 104.

122. Uznając, że waga naruszeń nie była istotna, Sąd doszedł do przekonania, że wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nastąpiło z naruszeniem art. 36 ust. 3 pkt 1 i 3 u.r.o.d.

123. Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 37 ust. 2 u.r.o.d. orzekł jak w pkt IV.

(koszty procesu)

124. Uznając, że pozwany przegrał sprawę w zakresie powództwa E. P. (1), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania Sąd na podstawie art. 98 §1 i §1¹ k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Na koszty procesu poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w wysokości 500 zł, uiszczona od wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu stanowiącej wartość działki.

(ocena powództwa E. P. (2))

125. W ocenie Sądu powództwo E. P. (2) podlegało oddaleniu.

126. W myśl art. 28 ust. 1 u.r.o.d. przez umowę dzierżawy działkowej stowarzyszenie ogrodowe zobowiązuje się oddać działkowcowi działkę na czas nieoznaczony do używania i pobierania z niej pożytków, a działkowiec zobowiązuje się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu oraz uiszczać opłaty ogrodowe.

127. Jak bowiem wynika z zeznań samej pozwanej od 2012 roku na działce nr (...) była zaledwie kilka razy i nie wykonywała żadnych czynności na przedmiotowej działce. Powódka już w 2012 r. po wydaniu jej działki zdecydowała, że na działce będą zasadzone drzewa, krzewy i trawa. Wszelkimi pracami porządkowymi, nasadzeniami, a także wszelkimi innymi pracami związanymi z uprawą działki zajmował się powód M. C. (1). Zważywszy na częstotliwość z jaką korzystała z działki, powódka nie mogła korzystać z działki w celach rekreacyjnych. Faktycznie zatem działka została przekazana do użytkowania innej osobie. Powódka nie wskazała żadnych obiektywnych przeszkód (np. stan zdrowia), które uniemożliwiałyby jej osobiste korzystanie z działki. Powołała się ona jedynie na sytuację rodzinną i zawodową, nie konkretyzując okoliczności stanowiących przeszkodę do uprawiania działki (w przeciwieństwie do powoda E. P. (3)). Powódka nadto nie widziała w perspektywie możliwości samodzielnego jej uprawiania. Z treści jej zeznań wynikało, że działkę tę posiadał istotnie powód M. C. (1) we własnym imieniu, gdyż straciła ona zainteresowanie działką. Jak natomiast wskazuje się w doktrynie korzystanie z działek w ROD opiera się na zasadzie osobistego i niekomercyjnego ich używania. Mają one służyć wypoczynkowi i rekreacji realizowanej przez prowadzenie upraw ogrodniczych. (...) tych celów przeczy oddanie działki do używania innej osobie (por. J. Lipski, Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz, Warszawa 2022). Bez wątplenia przedmiotowa działka nie służyła powódce do realizacji ww. celów. Powódka długotrwale naruszała podstawowy obowiązek płynący z art. 28 ust. 1 u.r.o.d. w postaci używania działki.

128. W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że waga i trwałość zaniechania powódki stanowiła przyczynę dostatecznie doniosłą i istotną, która uzasadniała wypowiedzenie umowy dzierżawy działki.

129. Jak wskazano wyżej, powódka istotnie nie miała urządzonego kompostownika. Uchybienie to samoistnie nie uzasadniałoby wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

130. W dalszej kolejności wskazać należy, że brak oznaczenia działki numerem i wyznaczenia granicy działki nie stanowił rażącego naruszenia uzasadniającego wypowiedzenie dzierżawy działkowej. Aktualne pozostają uwagi Sądu poczynione w odniesieniu do powództw M. C. (1) i E. P. (1).

131. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie mógł stwierdzić prawidłowości wykonania instalacji elektrycznej w skrzynce podlicznika na działce nr (...). Sąd nie dysponował odpowiednim materiałem dowodowym pozwalającym na ocenę tej materii. Jednocześnie, z uwagi na możliwość poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd nie stwierdził potrzeby dopuszczania w tym zakresie dowodu z opinii biegłego z urzędu.

(koszty procesu)

132. Uznając, że powódka przegrała sprawę, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania Sąd na podstawie art. 98 §1 i §1¹ k.p.c. obciążył ją kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.