

Sygn. akt I C 749/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Piasecka
Protokolant:	sekretarz sądowy Grażyna Pałubicka

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2018 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko (...) w W. (...) w C.

o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach

1. przywraca powodowi Z. G. prawo do działki nr (...) w pozwanym (...) w W.(...) w C. na poprzednich warunkach,
2. zasądza od pozwanego (...) w W. (...) w C. na rzecz powoda Z. G. kwotę 30,00 złotych tytułem kosztów procesu.

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I C 749/17

UZASADNIENIE

Powód - Z. G. wniósł pozew przeciwko (...) w W. (...) w C. o uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej za bezskuteczne i przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiadającego umowę.

W uzasadnieniu pozwu powód jako podstawę swojego żądania wskazał na przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, podnosząc, że Zarząd (...) w C. uchwałą nr (...) z dnia 4 września 2017 roku wypowiedział powodowi umowę dzierżawy działki nr (...), w kompleksie ogrodów działkowych przy ulicy (...) w C., za naruszenie przez powoda przepisu regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego przez nieusunięcie niewymiarowej wysokości ogrodzenia. Powód wskazał, że nigdy nie powiedział, iż nie obniży ogrodzenia, natomiast ponaglenia ze strony pozwanej traktuje jako chęć pozbycia się go z (...). Podkreślił, że Prezes Zarządu (...) fakt niewymiarowego ogrodzenia zgłosił do również do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który jednak nie stwierdził samowoli budowlanej.

Pozwany (...) w W. (...) w C. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód przez wiele lat użytkował działkę zgodnie z postanowieniami (...), jednakże naruszył postanowienia regulaminu (...) przez podwyższenie ogrodzenia działki ponad 1 m. W związku z tym zarząd pozbawił powoda prawa do użytkowania działki w (...) na podstawie uchwały. Pozwany podkreślił, że przed podjęciem uchwały wielokrotnie podejmował działania mające na celu przymuszenie powoda do obniżenia ogrodzenia do regulaminowej wysokości 1 m, jednakże bezskutecznie, dlatego też wypowiedział powodowi umowę dzierżawy działkowej działki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Z. G. od ponad 30 lat użytkuje działkę nr (...) pozostającą w zarządzie (...) w C.. Na nieruchomości posadowiona jest altana ogrodowa, szklarnia, kącik rekreacyjny i oczko wodne. Działka ogrodzona jest ażurową siatką drucianą posadowioną na cokole.

Powód nie zalega z żadnymi opłatami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości.

bezsporne, nadto por. wyjaśnienia powoda Z. G.00:06:09 k. 42v.

Pozwany – Zarząd (...) w celu utwardzenia i wyrównania alejki nawiózł szlakę. To spowodowało, że powód podwyższył cokół, na którym znajduje się siatka druciana, z 20 cm do 25 cm. Spowodowało to automatyczne podwyższenie ogrodzenia na wysokość powyżej 1 m.

bezsporne, nadto wyjaśnienie powoda Z. G. .

Zarząd (...) w C. stwierdził, iż ogrodzenie działki wykonane przez powoda jest niezgodne z Regulaminem (...), albowiem przekracza wysokość 1 metra i wzywał pozwanego do doprowadzenia ogrodzenia działki do regulaminowej wysokości, wyznaczając jednocześnie termin do podjęcia stosownych działań do dnia 30 czerwca 2017 roku.

W związku z nieobniżeniem ogrodzenia w wyznaczonym terminie pozwany wezwał powoda na posiedzenie Zarządu (...) w C.. Powód stawiał się i ponownie został wezwany do obniżenia ogrodzenia w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania.

Bezczynność powoda spowodowała, że Zarząd(...) przy ul. (...) w C. uchwałą nr (...), podjętą w dniu 4 września 2017 roku, wypowiedział powodowi umowę dzierżawy działkowej działki nr (...), natomiast uchwałą nr (...), podjętą tego samego dnia, wypowiedział członkostwo w (...).

bezsporne, nadto dowód: wezwanie z dnia 15 lutego 2017 roku k. 23, potwierdzenie odbioru k. 24, wezwanie z dnia 8 kwietnia 2017 roku k. 25, potwierdzenie odbioru k. 26, pismo z dnia 8 maja 2017 roku k. 27, potwierdzenie odbioru k. 28, wezwanie k. 29, potwierdzenie odbioru k. 30, wypis z protokołu zarządu k. 31, wezwanie k. 32, potwierdzenie odbioru k. 33, uchwał nr (...) z dnia 4 września 2017 roku k. 35 – 36, uchwała nr (...) z dnia 4 września 2017 roku k. 37 – 37v.

Na terenie ogródków działkowych, objętych zarządem pozwanego, znajdują się również inne nieruchomości, których ogrodzenia czy też nasadzenia w postaci żywopłotu przewyższają wysokość 1 m, jak również działki, które ogrodzone są kolczastym płotem.

Żywopłot znajdujący się na nieruchomości Prezesa Zarządu (...) M. A. ma wysokość ponad 2 metry (przyznane).

Oprócz członków zarządu, bezpośredni sąsiedzi pozwanego oraz większość innych użytkowników działek ogrodowych nie miała żadnych zastrzeżeń co do nieprzepisowej wysokości ogrodzenia powoda. Nigdy nie zgłaszano w związku z tym żadnych skarg do zarządu.

bezsporne, nadto por. wyjaśnienia osoby uprawnionej do reprezentacji pozwanego E. L. 00:14:42 k. 42v, wyjaśnienia pozwanego Z. G. 00:17:54, 00:23:38 k. 80v.

Pozwany na terenie ogródków działkowych wybudował budynek administracyjny, który ze względu na dobro i bezpieczeństwo ogrodzony jest płotem przewyższającym 1m. Ogrodzenie w następnym roku ma zostać doprowadzone do regulaminowej wysokości.

Powód od 2010 roku pozostaje w konflikcie z Prezesem (...) w C. M. A..

bezsporne, nadto por. wyjaśnienia osoby uprawnionej do reprezentacji pozwanego E. L. 00:27:18 k. 43.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r., poz. 40 ze zm.), wypowiedzenia umowy dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, 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 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, lub 3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

Przepis art. 37 cytowanej wyżej ustawy 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 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 sprawie bezsporne jest, że pomiędzy powodem a zarządem pozwanego istnieje długotrwały konflikt dotyczący ogrodzenia działki powoda, jak również, że ogrodzenie pomimo, iż jest wykonane z metalowej siatki, to przekracza wysokość 1 m.

Z tej przyczyny strona pozwana podjęła działania mające na celu zobowiązanie powoda do dobrowolnego obniżenia ogrodzenia do regulaminowej wysokości, a następnie wobec bezczynności rozpoczęła procedurę mającą na celu wypowiedzenie umowy dzierżawy przedmiotowej działki, poprzedzoną licznymi upomnieniami z pouczeniem o możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w przypadku dalszego korzystania z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 i 3 pkt. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r., poz. 40 ze zm.).

Zgodnie bowiem z treścią § 51 Regulamin (...) ogrodzenie działki nie może przekraczać wysokości 1 metra i powinno być ażurowe.

W toku niniejszego procesu powód przyznał, że jego ogrodzenie nie jest zgodne z regulaminem, ponieważ jego wysokość faktycznie przewyższa wysokość 1 m. Podkreślił jednak, że nieregulaminowa wysokość płotu spowodowana była uprzednim działaniem pozwanego, który w celu utwardzenia i wyrównania alejki nawiózł szlakę, przedostającą się na nieruchomości powoda. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanego, dlatego też Sąd uznał ją za przyznaną w myśl art. 230 kpc. Wówczas powód zmuszony był podwyższyć cokół, na którym znajduje się siatka druciana, z 20 cm do 25 cm. W konsekwencji ogrodzenie uległo automatycznemu podwyższeniu ponad przepisowy 1 m.

Wobec powyższego, skoro działanie powoda nie ma żadnego wpływu na korzystanie z działek przez pozostałych użytkowników ogródków działkowych, w szczególności graniczących z powodem, to w ocenie Sądu, zastosowany przez pozwanego środek w postaci wypowiedzenia umowy dzierżawy działki ogrodowej nr (...), którą powód użytkuje od ponad 30 lat, regulując jednocześnie wszelkie opłaty, jest niewspółmierny do popełnionego przez niego przewinienia. Należy bowiem zauważyć, że ogrodzenie działki powoda spełnia pozostałe wymogi, a mianowicie jest ażurowe, a nadto nie stanowi ono problemu dla innych sąsiadujących użytkowników działek. Ponadto, w ocenie Sądu, główną przyczyną takiego działania pozwanego jest widoczny konflikt pomiędzy zarządem ogródków działkowych, Prezesem a powodem Z. G.. Niewątpliwym bowiem jest, co sam zresztą w toku procesu przyznał pozwany, że na terenie ogródków działkowych jest wiele nieruchomości, których ogrodzenie nie jest zgodne z przepisami regulaminu i to nie tylko co do wysokości, ale również rodzaju ogrodzenia, np. ogrodzenia kolczaste. Zgodnie natomiast z § 51 ust. 2 regulaminu umieszczenie na ogrodzeniach ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Pozwany nie kwestionował również faktu, że wysokość żywopłotów na niektórych posesjach działkowych, w tym również samego Prezesa, przekracza przepisową wysokość do 2 m.

W myśl zaś § 52 ust. 2 i 4 regulaminu wysokość żywopłotu na granicy pomiędzy działkami ustalają sąsiadujący użytkownicy z tym, że nie może ona przekraczać 1 metra, natomiast żywopłoty rosnące na granicy działki będącej jednocześnie granicą (...) nie mogą przekraczać wysokości 2 metrów i muszą być prowadzone w ten sposób, aby nie przerastały poza ogrodzenie (...). Wysokość ta odnosi się również do drzew ozdobnych (§ 54 regulaminu).

Istotnym jest również, że zarząd (...) posadził na terenie (...) budynek administracyjny, który ogrodził płotem przewyższającym 1 m. Wprawdzie pozwany wyjaśnił, że nieregulaminowa wysokość płotu ma związek z bezpieczeństwem, jednocześnie twierdząc, że w przyszłym roku zostanie on doprowadzony do regulaminowej wysokości. Pozwany nie przedstawił również dowodów, które pozwoliłyby mu na posadowienie ogrodzenia w nieregulaminowej wysokości, mimo że w toku procesu powoływał się na prawo budowlane. Zgodnie zaś z treścią § 33 regulaminu wykorzystanie infrastruktury ogrodowej do celów innych niż określone w § 31 ust. 1 może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w odrębnych przepisach wydanych przez właściwe statutowe organy (...). Budowa lub instalowanie na terenie (...) urządzeń nie będących infrastrukturą ogrodową, jest niedopuszczalne, chyba że zgodę udzieli prezydium okręgowego zarządu (...).

Wobec powyższego, skoro strona pozwana sama nie przestrzega regulaminu, na który się powołuje i wyłącznie jednostkowo egzekwuje nieprzestrzeganie regulaminu przez użytkowników ogródków działkowych, mając jednocześnie inne środki prawne, to zdaniem Sądu, wypowiedzenie umowy dotyczącej działki nr (...) jest nieadekwatne do naruszeń dokonanych przez powoda. Tym bardziej, na co Sąd w niniejszym składzie już powyżej wskazywał, że postępowania powoda absolutnie nie ma wpływu na korzystanie przez innych współużytkowników z ogródków działkowych i nigdy nie było przedmiotem skarg i zastrzeżeń.

Zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, które Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, wniesienie przez działkowca - na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 ze zm.) - powództwa o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nie ma wpływu na wygaśnięcie prawa do działki z upływem terminu wypowiedzenia (art. 35 pkt 1 wskazanej ustawy) (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016 roku, III CZP 2/16).

Dlatego też Sąd na mocy art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 ze zm.) przywrócił powodowi Z. G. prawo do działki w pozwanym (...) w W. (...)w C. nr (...) na poprzednich warunkach.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 2 kc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty

przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie.

W przedmiotowej sprawie na koszty procesu składa się opłata stosunkowa od pozwu w wysokości 30,00 złotych, uiszczona przez powoda w chwili inicjowania procesu.

Zatem, skoro strona pozwana jest stroną przegrywającą proces, to zasadnym było aby zwróciła ona powodowi koszty procesu w zakresie opłaty stosunkowej od pozwu.