

**Sygn. akt: I C 350/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2017 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Związku (...) w W. - O.(...)z siedzibą w T.

przeciwko P. S., S. S.

o wydanie

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek powoda o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu;
3. opłatą od pozwu, od uiszczenia której zwolniony był powód, obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 350/17

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 10 kwietnia 2017 r.**

(...) Związek (...) w W. – O. (...)w T. (dalej również: (...)) wniósł o nakazanie P. S. i S. S. wydania powodowi działki oznaczonej numerem (...), położonej w G. przy ul. (...) na terenie (...)

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwanemu przysługiwało prawo używania przedmiotowej działki i pobierania z niej pożytków na podstawie art. 14 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Pozwany jest osobą konfliktową, zastraszał innych działkowców, obrażał ich, wszczywał awantury w stanie po spożyciu alkoholu, musiała interweniować Policja. Ponadto nie płacił opłat za użytkowanie działki, a pełniąc funkcję prezesa ogrodu, nie rozliczył się z powierzonego mienia, w tym pieniędzy składkowych. Powód wskazał, że dnia 17 stycznia 2013 r. Prezydium Krajowej Rady (...) Związku (...) nie uwzględniło odwołania pozwanego od decyzji w sprawie odwołania go z funkcji prezesa ogrodu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwany rażąco naruszył prawo, nie odprowadzał składek członkowskich oraz innych środków pieniężnych na rachunek bankowy powoda. W uzasadnieniu pozwu zaznaczono, że Zarząd (...) (...) wzywał pozwanego do zapłaty opłaty za użytkowanie działki za 2013 r. trzy razy. Nadto wezwano go do zapłaty kwoty 11.819,27 zł z tytułu pobranych zaliczek z kasy ogrodu oraz nierozliczonych wpłat działkowców. Dnia 6 grudnia 2013 r. pozwany zobowiązał się spłacać zadłużenie wobec powoda od stycznia 2014 r., niestety poza nieznacznymi wpłatami, nie wywiązał się z tego zobowiązania. W pozwie wskazano również, że dnia 1 sierpnia 2014 r. pozwanych pozbawiono członkostwa w (...). Pozwani nie odwołali się od uchwał w tym przedmiocie. Dnia 10 września

2014 r. do pozwanego wystosowano ostateczne wezwanie do zapłaty, przypominając o pozbawieniu członkostwa w (...) oraz pouczono o przyczynach, które mogą spowodować wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej. Pozwani nie odpowiedzieli na to wezwanie, dlatego 7 listopada 2014 r. wypowiedziano im umowę dzierżawy działkowej, podając jako przyczynę wypowiedzenia: wykraczanie w sposób rażący przeciw porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek, zastraszanie działkowców w stanie wskazującym na upojenie alkoholowe, zakłócanie spotkań działkowców, interwencje Policji i brak zapłaty należnych pieniędzy. Powód wskazał, że pozwanych pouczono o prawie wytoczenia powództwa do sądu o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach w terminie 30 dni, jednak pozwani z tego prawa nie skorzystali, zajmują więc obecnie działkę bez tytułu prawnego (k. 2-7 akt).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, że wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej wysłano do nich na nieaktualny adres – mieszkania zajmowanego przez ojca pozwanego, tymczasem pod tym adresem w okresie podjęcia przez listonosza próby doręczenia wypowiedzenia faktycznie nie mieszkali. Dodali, że o wypowiedzeniu dowiedzieli się dopiero po doręczeniu im odpisu pozwu z załącznikami w tej sprawie. Kwestionowali też przesłanki wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej (k. 69-69v i 70v akt).

Pełnomocnik powoda na rozprawie wskazał, że wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej zostało wysłane na adres, który wskazał pozwany, prawdopodobnie w momencie, jak został członkiem (...) (k. 69v akt).

#### **Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

Pozwany był prezesem Zarządu (...) w G. przy ul. (...). Uchwałą nr 8/15/2011 Prezydium Okręgowego Zarządu (...) PZD odwołano go z funkcji członka Zarządu (...) Pozwany odwołał się od tej uchwały, jednak Prezydium Krajowej Rady (...) Związku (...) w W. uchwałą nr 16/2013 z 17 stycznia 2013 r. odwołania nie uwzględniło i utrzymało w mocy zaskarżoną uchwałę.

**Dowód:** uchwała nr 16/2013 – k. 44v-45v akt sprawy

Pozwani byli członkami stowarzyszenia ogrodowego (...) Związek (...) w W.. Na mocy tego członkostwa przysługiwało im prawo używania działki numer (...), położonej w G. przy ul. (...) na terenie (...) (okoliczności bezsporne).

(...) Związek (...) w W. jako stowarzyszenie ogrodowe jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej położonej w G., oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) o obszarze 5.4120 ha, na której znajdują się działki ogrodnicze (...)

**Dowód:** wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 28-43 akt

Pozwani opóźniali się z zapłatą opłat za użytkowanie działki, dlatego w 2013 r. Zarząd (...) (...) wzywał pozwanego trzykrotnie do zapłaty tych opłat. Nadto pismem z 6 listopada 2013 r. wezwano go do zapłaty kwoty 11.819,27 zł z tytułu nierozliczonych pieniędzy pobranych z kasy ogrodu i pobranych zaliczek od innych członków (...)

Dnia 6 grudnia 2013 r. pozwany zobowiązał się spłacać zadłużenie wobec powoda od 1 stycznia 2014 r.

Uchwałami z dnia 1 sierpnia 2014 r. pozwanych pozbawiono członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym (...), zarzucając im zaleganie z opłatą ogrodową, nierozliczenie się przez pozwanego ze spłaty kwoty 11.976,88 zł, zakłócanie obrad Zarządu (...) wywoływanie awantur i używanie wyzwisk w stanie po spożyciu alkoholu, nadto zakłócanie porządku działkowego, co czyniło uciążliwym korzystanie z innych działek (...).

**Dowody:** wezwania do zapłaty opłat za użytkowanie działki – k. 46-48 akt

wezwanie do zapłaty z 6.11.2013 r. – k. 49 akt

pismo pozwanego o zobowiązaniu się do spłaty zadłużenia – k. 50 akt

dwie uchwały o pozbawieniu członkostwa – k. 51-52v akt

Pozwani nie odwołali się od uchwał w przedmiocie pozbawienia ich członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym (...) (okoliczność niesporna).

Dnia 10 września 2014 r. do pozwanego wystosowano ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 173 zł z tytułu opłat za użytkowanie działki nr (...) w(...) oraz kwoty 11.967,68 zł. W uzasadnieniu pisma przytoczono treść art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, dotyczących wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z 10.09.2014 r. – k. 53-53v akt

Pozwani nie odpowiedzieli na to wezwanie (okoliczność niesporna).

W piśmie z 7 listopada 2014 r. Zarząd (...) (...) w G. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanym umowy dzierżawy działkowej ustanowionej na podstawie uchwały nr 1/04/2008 w stosunku do działki nr (...), powołując się na art. 36 ustawy z dnia 13 grudnia 2014 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. W piśmie wskazano, że wypowiedzenie następuje na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że:

1) pomimo pisemnego upomnienia w latach 2012 i 2013 pan S. wykraczał w sposób rażący przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek: zastraszał innych działkowców, w stanie wskazującym na upojenie alkoholowe zakłócał spotkania działkowców, obrażał Zarząd (...), a uspakajał się dopiero po interwencji Policji;

2) P. S. jest w zwłoce z zapłatą zaległych, sprzeniewierzonych pieniędzy działkowych w kwocie 11.967,68 zł; (...) jest stroną w sprawie sądowej przeciwko P. S. o czyn z art. 284 § 2 k.k.

Pismo to było zaadresowane na oboje pozwanych, jednak wysłano je jedynie na nazwisko P. S. na adres: ul. (...) w G..

Na końcu pisma zawarto pouczenie z art. 37 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, że 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 wypowiedzenia.

**Dowody:** pismo o wypowiedzeniu dzierżawy działkowej – k. 55 akt

potwierdzenie nadania – k. 56 akt

W mieszkaniu przy ul. (...) w G. mieszka ojciec pozwanego. Pozwani zostali wymeldowani spod tego adresu w 2010 r. Pozwana była później zameldowana pod tym adresem jeszcze na rok, w tym w listopadzie 2014 r., albowiem jako obywatelka Białorusi potrzebowała zameldowania w Polsce, jednak faktycznie tam nie mieszkała. W listopadzie 2014 r. członkowie Zarządu (...) wiedzieli, że pozwani faktycznie mieszkają na stałe w altanie działkowej na działce nr (...), mimo to nie podjęto próby doręczenia im wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w faktycznym miejscu pobytu. Kierując korespondencją pod adres ojca pozwanego członkowie Zarządu (...) sugerowali się tym, że taki adres został podany w deklaracji przydziału działki, a pozwani zgodnie z przepisami obowiązującymi w (...) mieli obowiązek podać nowy adres do korespondencji w razie zmiany miejsca zamieszkania. Pozwani od pewnego czasu nie utrzymują kontaktów z ojcem pozwanego, dlatego nie przekazał on im listu zawierającego wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej. O dokonaniu wypowiedzenia pozwani dowiedzieli się dopiero 21 marca 2017 r. z korespondencji przesłanej do pozwanego w tej sprawie na adres skrytki pocztowej znany Sądowi z innej sprawy – spadkowej dotyczącej m.in. mieszkania przy ul. (...) (okoliczności bezsporne: wyjaśnienia pozwanych – k. 69,69v i 70v akt, zeznania świadka E. Z. (1) – k. 69v i 70 akt, elektroniczne potwierdzenie odbioru odpisu pozwu i jego załączników przez pozwanego – k. 67 akt).

Odpis pozwu z odpisami załączników doręczono pozwanej na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2017 r. (k. 69 akt).

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka E. Z. (2), gdyż zasadniczo potwierdzały one okoliczności wskazane w dokumentach. Nie można było jedynie uznać za wiarygodne zeznania tego świadka, że „działkowcy boją się odwetu pana S., bo on zastrasza, jak sobie wypije, to jest nieobliczalny”. Pozwany zaprzeczył temu, aby zastraszał działkowców. Żądał też ujawnienia ich danych osobowych przez świadka. E. Z. (2) odmówiła podania nazwisk działkowców, którzy byli zastraszani (k. 70 akt), z tego względu nie można było ich przesłuchać jako bezpośrednich świadków ewentualnego zastraszania. Z tej przyczyny oddalono wniosek pozwanego o przesłuchanie takich świadków (k. 70v akt). Wobec tego nie można było uznać za wykazany zarzutu stawianego pozwanemu zastraszania działkowców, gdyż zeznania E. Z. (2) w tym zakresie były zbyt ogólne i niewystarczające do wykazania faktu zastraszania.

Nie było natomiast podstaw do kwestionowania prawdziwości przedłożonych do akt dokumentów, dlatego Sąd oparł się na nich przy ustalaniu okoliczności faktycznych sprawy.

W świetle ustalonego stanu faktycznego powództwo nie mogło być uwzględnione z następujących przyczyn.

W ocenie Sądu pismo o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej z dnia 7 listopada 2014 r. nie mogło odnieść skutku z dniem 31 grudnia 2014 r., jak wskazano w jego treści. Pismo to wysłano jedynie do pozwanego i to pod nieaktualny adres, pod którym pozwany od dawna nie mieszkał, o czym wiedzieli członkowie Zarządu (...) w G.. Doręczenie pod tym adresem nie mogło więc odnieść skutku. Nie zasługuje przy tym na uwzględnienie tłumaczenie powoda, że pozwany podał taki adres w deklaracji członkowskiej i nie skorygował go w związku z zamieszkaniem na stałe na działce w altanie działkowej. W ocenie Sądu stosowny przepis regulaminu (...) obowiązującego w (...), przewidujący skuteczność doręczenia korespondencji w razie wysłania jej do działkowca pod taki adres mimo niezgłoszenia zmiany adresu zamieszkania, mógłby być zastosowany, jeśli Zarząd (...) nie znałby faktycznego adresu zamieszkania pozwanych. W tej sprawie było jednak inaczej – członkowie Zarządu (...) w listopadzie 2014 r. wiedzieli, że jest to nieaktualny adres, gdyż pozwani mieszkają faktycznie w altanie działkowej, jednak nie podjęli próby doręczenia korespondencji pozwanym w faktycznym miejscu ich pobytu. Przyjęcie fikcji doręczenia korespondencji pozwanym pod nieaktualnym adresem, mimo wiedzy członków Zarządu (...) o rzeczywistym miejscu zamieszkania pozwanych, pozbawiłoby ich faktycznie możliwości skorzystania z odwołania od wypowiedzenia, przewidzianego w art. 37 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

Skoro wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej zostało wysłane do pozwanego pod nieaktualny adres, a do pozwanej nie zostało w ogóle wysłane, skuteczne doręczenie tego wypowiedzenia nastąpiło dopiero w trakcie rozpatrywanej sprawy sądowej, tj. pozwanemu w dniu 21 marca 2017 r. a pozwanej w dniu 5 kwietnia 2017 r., co oznacza, że termin wypowiedzenia wskazany w piśmie z 7 listopada 2014 r. – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – na dzień wydania wyroku jeszcze nie upłynął, podobnie jak terminy do złożenia przez pozwanych powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach.

Niezależnie od tego wskazać należy, że w wypowiedzeniu z dnia 7 listopada 2014 r. nie wskazano żadnej przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy w stosunku do S. S., a przyczyny odnoszące się do P. S. co do zasady nie mieściły się w katalogu przyczyn wskazanych w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. W piśmie z 7 listopada 2014 r. wskazano, że:

1) P. S. wykraczał w sposób rażący przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek w ten sposób, że: zastraszał innych działkowców, w stanie wskazującym na upojenie alkoholowe zakłócał spotkania działkowców, obrażał Zarząd (...), a uspakajał się dopiero po interwencji Policji;

2) P. S. jest w zwłoce z zapłatą zaległych, sprzeniewierzonych pieniędzy działkowych w kwocie 11.967,68 zł w okresie, kiedy był prezesem ogrodu; (...) jest stroną w sprawie sądowej przeciwko P. S. o czyn z art. 284 § 2 k.k.

Druga z przytoczonych przesłanek wykracza poza katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej, wskazanych we wspomnianym art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych i powtórzonych w § 85 Statutu (...) Związku (...) (k. 17v akt). Jeśli chodzi o pierwszą przyczynę wypowiedzenia, to zeznaniem świadka E. Z. (2) zostało wykazane, że pozwani przyszedli raz na posiedzenie Zarządu (...) w sprawie organizacji dnia działkowca, będąc pod wpływem alkoholu. Pozwany wyzywał wtedy członków zarządu, była interwencja Policji. Nie zostało więc wykazane, aby pozwany zakłócał spotkania działkowców (spotkania Zarządu (...)to nie to samo, co zebrania działkowców). Nie zostało też wykazane, aby pozwany zastraszał innych działkowców. Pozwany temu zaprzeczył, a świadek E. Z. (2) odmówił podania danych osobowych tych działkowców, których zastraszanie miało dotyczyć, tym samym uniemożliwiła weryfikację jej twierdzeń. Poza zarzutem zastraszania działkowców – który nie został wykazany – inne zarzuty wskazane w punkcie 1 (pierwszym) uzasadnienia pisma z 7 listopada 2014 r., tj. zakłócanie porządku obrad Zarządu (...) i obrażanie członków Zarządu nie podpadają w ocenie Sądu pod przesłankę wskazaną w art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, tj. pod „wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek”. Trudno jest bowiem uznać, aby naganne zachowanie pozwanego na posiedzeniu Zarządu wobec członków Zarządu, z którymi pozwany był skonfliktowany, czyniło uciążliwym korzystanie z działek innych działkowców w (...). Za zachowanie, które mogłoby być traktowane jako uciążliwe, można by uznać to, że państwo S. chowają na działce ogrodowej kilka psów, które ujadają na przechodniów, przez co zakłócają korzystanie z innych działek (te okoliczności podała w zeznaniu świadek E. Z. (2)). Ten zarzut nie został jednak wyartykułowany w wypowiedzeniu, dlatego nie mógł być też brany pod uwagę przy ocenie jego zasadności. Podobnie, w piśmie z 7 listopada 2014 r. z niewiadomych przyczyn nie wskazano jako przesłanki wypowiedzenia zalegania przez pozwanych w zapłacie opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego, mimo że faktycznie według świadka E. Z. (2) – w czasie dokonywania wypowiedzenia członka Zarządu (...) w G. – pozwani nie robili opłat na bieżąco. To sprawia, że i ta okoliczność pozostawała bez znaczenia z punktu widzenia oceny zasadności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Ze wskazanych przyczyn nie można było uznać, że pozwani korzystają obecnie z działki nr (...) na terenie (...) przy ul. (...) w G. bez podstawy prawnej. Powództwo należało więc oddalić jako bezzasadne. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., który ma zastosowanie w drodze analogii również do wieczystego użytkownika – a takim jest powód w odniesieniu do gruntu, na którym znajduje się (...) w G. – użytkownik wieczysty może żądać wydania mu gruntu od osoby, która faktycznie nim włada, jednak tylko wówczas, gdy osoba ta nie posiada skutecznego wobec wieczystego użytkownika prawa do władania rzeczą. Pozwani w ocenie Sądu na dzień wyrokowania posiadali prawo do władania działką numer (...) w(...) w G., zatem przesłanka do wydania gruntu nie została spełniona.

Wobec tego, że świadek E. Z. (2) zeznała jedynie o jednej interwencji Policji w związku z zachowaniem pozwanego pod wpływem alkoholu podczas posiedzenia Zarządu (...)co w ocenie Sądu nie mogło wyczerpywać przesłanki wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w postaci „wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu i czynienie przez to uciążliwym korzystanie z innych działek”, a taki sam zarzut nie został w piśmie o wypowiedzeniu sformułowany wobec pozwanej, zbędne było zasięganie w tym przedmiocie informacji z Komendy Miejskiej Policji w G. oraz słuchanie w charakterze świadka dzielnicowego. Wnioski pozwanych w tym zakresie należało więc oddalić, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzające do przewlekłości postępowania (art. 217 § 3 k.p.c.).

Wobec przegrania sprawy przez powoda, żądanie zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu od pozwanych należało uznać za bezzasadne i jako takie oddalić (art. 98 § 1 k.p.c.), zaś opłatą od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony, należało obciążyć Skarb Państwa (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).