

Sygn. akt I C 1659/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa M. B. przeciwko (...) Związkowi (...) – stowarzyszeniu ogrodowemu z siedzibą w W.

o uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne i przywrócenie prawa

I. przywraca powodowi M. B. prawa do działki numer (...) w Rodzinnym O. Działkowym w W. na poprzednich warunkach;

II. zasądza od pozwanego (...) Związkowi (...) – stowarzyszeniu ogrodowemu z siedzibą w W. na rzecz powoda M. B. kwotę 30 zł (trzydziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1659/16

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

M. B. przysługiwało od 18 grudnia 2015 r. prawa wynikające z umowy dzierżawy działkowej do działki numer (...) w Rodzinnym O. Działkowym (...) w W..

Dowód: deklaracja, k. 15

wniosek, k. 16

umowa, k. 19-24

M. B. nigdy nie zamieszkiwał na terenie przysługującej mu działki numer (...).

Okoliczność bezsporna

Na działce numer (...) M. B. rozpoczął w okresie zimowym ( (...)) inwestycję polegającą na wybudowaniu murowanej altany. Początkowo inwestycja była prowadzona bez uprzedniego uzyskania zgody zarządcy ogrodów, po złożeniu odpowiedniego projektu w kwietniu 2016 r. powód uzyskał zgodę na kontynuowanie inwestycji.

Dowód: zgoda, k. 12

fotografie, k. 25-31

Pismem z dnia 24 listopada 2016 r. zarząd ROD T. w W. wypowiedział powodowi umowę użytkowania działki numer (...) uzasadniając rażącymi naruszeniami regulaminu: przebywanie na działce osób trzecich, zamieszkiwanie na terenie działki w okresie zimowym jak również niszczenie infrastruktury ogrodowej.

Dowód: wypowiedzenie, k. 7

## **Ocena dowodów**

Strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, że na objętej wypowiedzeniem działce numer (...) przebywały osoby trzecie.

Fakt, że powód nigdy nie zamieszkiwał na działce numer (...) jest bezsporny.

Kwestia dotycząca niszczenia infrastruktury ogrodowej zostanie omówiona w dalszej części rozważań, gdyż wymaga umocowania w kontekście prawnym.

Zeznania świadków i strony – z uwagi na wady wypowiedzenia – nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Treść dokumentu wypowiedzenia stanowiła wystarczającą podstawę do dokonania ocen prawnych, które przesądziły o wyniku procesu.

## **Kwalifikacja prawna**

Zdaniem Sądu treść art. 36 ust. 1 zdanie drugie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych nakłada na wypowiadającego obowiązek skonkretyzowania przyczyn wypowiedzenia w sposób umożliwiający sądową kontrolę jego zasadności. Nie wystarczy posłużenie się w wypowiedzeniu niezmodyfikowanym cytatem z ustawy, gdyż jej normy mają charakter abstrakcyjny. Opis przyczyny musi umożliwiać jej indywidualizację w miejscu i czasie. W tym kontekście należy uznać, że wypowiedzenie w zakresie dotyczącym „niszczenia infrastruktury ogrodowej” jest sprzeczne z prawem. Z tych przyczyn zbędne jest ustalanie przez sąd tego, co mogłoby zostać ewentualnie podciągnięte pod tak ogólnie postawiony zarzut. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje więc materiał dowodowy dotyczący rozjeżdżenia alejki lub przechodzenia powoda przez płot, gdyż takie konkretne zarzuty (ani ich datowanie) nie zostały zawarte w wypowiedzeniu.

Wypowiedzenie w zakresie zarzutu zamieszkiwania na działce jest również sprzeczne z prawem. Art. 12 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych stanowi: „Na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej.” Przepis ten – nie bez przyczyny – dotyczy działki (liczba pojedyncza), a nie całego obszaru kompleksu ogrodów działkowych. Jego naruszenie musi więc być zindywidualizowane w odniesieniu do konkretnej działki. Powód tego zakazu nie naruszył, gdyż na swojej działce numer (...) nigdy nie zamieszkiwał, więc z takiej przyczyny nie można mu wypowiedzieć umowy dotyczącej przysługującej mu działki. Powód zamieszkiwał na cudzej działce i w takiej sytuacji wynikająca z art. 12 w/w ustawy przyczyna wypowiedzenia może dotyczyć jedynie uprawnionego do tej działki, na której doszło do naruszenia tej normy. 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.

Na działce numer (...) nigdy nie przebywały osoby trzecie – nie ma na to żadnych dowodów. Nawet w odpowiedzi na pozew brak wyjaśnienia, czego konkretnie miałyby ten zarzut dotyczyć (w szczególności kto i kiedy miałyby na działce numer (...) przebywać).

Marginalnie należy uznać, że prowadzona przez powoda inwestycja budowlana na działce numer (...) została zalegalizowana przed wypowiedzeniem.

Reasumując, całe wypowiedzenie jest sprzeczne z prawem. Nie dochowano także obowiązku wynikającego z art. 36 ust. 3 pkt 1 in principio ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Jednakże wobec faktu, że wypowiedzenie – mimo sprzeczności w prawem – wywołało przewidziany w nim skutek, działkowcowi (powodowi) w tej sytuacji przysługiwało roszczenie o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 37 ust. 2 z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Wypowiedzenie nastąpiło niewątpliwie z naruszeniem przepisów w/w ustawy, co wynika z poprzedzających rozważań.

### ***Koszty***

O kosztach procesu orzeczono jak w punkcie II. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone od pozwanego koszty składa się uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu (30 zł).