

Sygn. akt I C 298/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Kosińska-Szota

Protokolant: prot. sąd. Anna Ludwiniak

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2022 roku w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1) i I. K.

przeciwko (...) Związkowi (...) stowarzyszenie ogrodowe w W. ROD (...)

o ustalenie

I. przywraca powodowi M. K. (1) prawo do działki nr (...), zaś powodce I. K. prawo do działki nr (...) u strony pozwanej (...) Związku (...) w K. na poprzednich warunkach;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 930 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 298/22

UZASADNIENIE

Powodowie M. K. (1) i I. K. wnieśli o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umów dzierżawy działek o numerach (...) położonych w K. przy ulicy (...) na terenie Rodzinnych (...) w K., dokonanych pismami z dnia 18 lutego 2022 r. przez (...) Związek (...) w W. ROD (...) w K. i przywrócenie każdemu z powodów prawa do jego działki na poprzednich warunkach. Wnieśli nadto o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są wieloletnimi dzierżawcami sąsiadujących ze sobą działek - powód działki numer (...), a powódka działki numer (...), które znajdują się w zasobach nieruchomości zarządzanych przez stronę pozwaną. Działki zostały im oddane do dzierżawy na czas nieoznaczony w zamian za zobowiązanie do używania działki zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzeganiem regulaminu oraz do uiszczenia opłat ogrodowych. Dodali, że w lutym 2022 r. zostali pisemnie poinformowani, iż na posiedzeniu Zarządu ROD (...) z dnia 7 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie wypowiedzenia im umów dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 r. W ocenie powodów powyższe wypowiedzenie jest bezzasadne, bowiem nie zostali wcześniej wezwani w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych do usunięcia nieprawidłowości, poza tym stan dzierżawionych przez nich działek w żaden sposób nie odbiega od stanu działek sąsiadujących, nie zachodzą też żadne okoliczności wymienione w powyższym przepisie.

Strona pozwana (...) Związek (...) w W. – ROD (...) w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując że powodowie korzystali z działek nr (...) w sposób sprzeczny z przepisami ustawy i Regulaminem ROD, przy czym mimo doręczenia im upomnienia z dnia 24 września 2021 r. nie usunęli uchybień w wyznaczonym terminie. Dodała, że dzierżawione przez powodów działki od lat były nieużytkowane i zachwaszczone, a krzewy

porastały poza granicę działki, dodatkowo na działce nr (...) znajduje się orzech włoski, którego gałęzie zagrażają bezpieczeństwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. K. (1) jest dzierżawcą działki nr (...), a powódka I. K., córka powoda, dzierżawcą działki numer (...), które znajdują się w zasobach Rodzinnych (...) w K..

Przedmiotowe działki pozostają w użytkowaniu rodziny powodów od 1976 r. Powód wraz z małżonką M. K. (2) od lat inwestowali w działki, uczestniczyli w ich budowie, organizowali je po przekształceniu terenów po PGR. Działki położone są tuż przy uczęszczanej drodze do W., dlatego kilka lat temu powodowie zrezygnowali z uprawiania na niej warzyw. Działki służyły głównie celom rekreacyjnym, rośnie na nich trawa, jest posadzonych kilka drzew, została wybudowana altana oraz szklarnia, gdzie rosną pokrzywy, które małżonka powoda wykorzystuje do robienia nalewek i maści. Działki były miejscem rodzinnych spotkań. Powodowie nigdy nie mieli problemu z użytkowaniem działek, korzystali z nich regularnie od wiosny aż do późnej jesieni, uiszczali składki członkowskie na (...) Związku (...) oraz opłaty na poczet kosztów funkcjonowania i zarządzania ROD. Nigdy nie zalegali z zapłatą, płacili z wyprzedzeniem. Gdy wyjeżdżali na urlop prosili sąsiadów o skoszenie trawy. Inni działkowcy nigdy nie skarżyli się na powodów, nie zgłaszali też zastrzeżeń co do wyglądu ich działek.

Powód jest 74 – letnim emerytem, powódka ma 38 lat, czasowo mieszka i pracuje w Niderlandach, ale w najbliższym czasie planuje wrócić do Polski i chciałaby uprawiać swoją działkę. Na czas nieobecności powódki działką zajmują się jej rodzice.

Problemy z użytkowaniem działek zaczęły się w 2021 r., gdy powód stał się ofiarą kradzieży dokumentów i pieniędzy przez zamieszkującego nielegalnie sąsiednią działkę mężczyznę. Następnie, z działki tej korzystali młodzi ludzie, którzy zażywali narkotyki, nadużywali alkoholu, urządzali głośne imprezy do późnych godzin nocnych, byli agresywni, wulgarni i zaśmiecali teren działek powodów. Gdy powód zwrócił im uwagę na niewłaściwe zachowanie, zagrozili, żeby się nie wtrącał, bo pożałuje. Od tego czasu powodowie rzadziej przebywali na działce w trosce o własne zdrowie. Od lipca 2021 r. kilkakrotnie zwracali się do Zarządu ROD (...) w K. o interwencję, jednak bezskutecznie. Następnie, powód wraz z żoną wyjechał do G. na długotrwałe leczenie onkologiczne, po czym zachorował na (...), którego skutki odczuwa do chwili obecnej. O czasowej niemożności korzystania z działki oraz jej porządkowania powód informował Prezes Zarządu ROD.

Dowód:

- dowody wpłaty (pokwitowania) – k. 20 - 21
- dokumentacja fotograficzna – k. 24 – 30, 111 - 123
- zeznania świadka M. K. (2) – k. 124 verte – 125
- zeznania świadka W. K. – k. 125 verte
- zeznania świadka D. K. – k. 126
- przesłuchanie powodów – k. 126 - 127
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej – k. 127

Powodowie otrzymali kilka pism od Zarządu ROD dotyczących uprzątnięcia działki, skoszenia trawy i przycięcia drzew, co też czynili. Pierwsze pisma były w 2016 r., powodowie zawsze na nie reagowali. Ostatecznie zlecili wycięcie wszystkich drzew i krzewów, zostawiając tylko jedną jabłonkę.

W dniu 20 września 2021 r. komisja lustracyjna przeprowadziła przegląd działek powodów i stwierdziła w protokole, że działki są bardzo zaniedbane, niezagospodarowane i zarośnięte. Dodatkowo wskazała, że na działce nr (...) znajduje się nieestetyczna szklarnia, w której uprawiane są pokrzywy, a gałęzie drzew rosnących na działce nr (...) sięgają linii energetycznych. Komisja uznała, że powodowie korzystają z działek w sposób sprzeczny z przepisami regulaminu ROD, niszczą infrastrukturę ogrodową i wykraczają w sposób rażący/uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu. W związku z wynikami kontroli pozwana sporządziła w dniu 24 września 2021 r. upomnienie informujące powodów o stwierdzonych przez komisję uchybieniach i wzywające do uporządkowania działki oraz zlikwidowania zaniedbań w terminie do 30 października 2021 r. pod rygorem wypowiedzenia umów dzierżawy działkowej. Powyższe upomnienia nie zostały powodom doręczone.

W dniu 12 listopada 2021 r. Komisja Pomocniczo (...) w K. dokonała ponownego przeglądu działek zajmowanych przez powodów i stwierdziła, że działki nadal pozostają niezagospodarowane, zarośnięte i zachwaszczone. Komisja wniosła jednocześnie o wypowiedzenie umów dzierżawy. Powodowie nie wiedzieli o powyższej wizycie członków komisji.

W dniu 7 grudnia 2021 r. Zarząd Rodzinnego O. Działkowego (...) w K. podjął uchwały w sprawie wypowiedzenia powodom umów dzierżawy działkowej wobec utrzymywania działek w sposób sprzeczny z przepisem art. 32 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych oraz regulaminu ROD, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek. Powyższe uchwały zostały zatwierdzone w dniu 28 stycznia 2022 r. przez Okręgowy Zarząd (...) Związku (...) w S..

Pismami z dnia 18 lutego 2022 r. pozwana wypowiedziała powodom umowy dzierżawy działkowej ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 r. W uzasadnieniu wskazała, że zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, tj. m. in. działki utrzymywane są w sposób sprzeczny w regulaminem ROD, od kilku lat pozostają nieużytkowane i zachwaszczone, a wysyłane przez Zarząd upomnienia w sprawie uporządkowania działek nie odniosły żadnego skutku.

Na wiosnę 2022 r. powodowie zamierzali posadzić nowe drzewa i krzewy, ale 20 kwietnia 2022 r. dostali informację, że od 1 kwietnia 2022 r. nie mogą już korzystać z działki oraz że kłódki od wejścia zostały zmienione. Prezes Zarządu zaproponowała powodom, aby wdzierżawili inne działki.

Dowód:

- wypowiedzenie umów dzierżawy działkowej – k. 10 – 11, 13 - 14
- protokoły lustracji z 22.08.2019 r., 20.09.2021 r. – k. 42, 47, 57, 64
- upomnienia z 22.08.2019 r., 23.08.2019 r., 24.09.2021 r. – k. 43, 49, 58, 65
- notatki z przeglądu działek z 12.11.2021 r. - k. 44, 61
- uchwały Zarządu ROD (...) w K. z 07.12.2021 r. nr (...) i (...) – k. 45, 62
- uchwały Okręgowego Zarządu (...) Związku (...) w S. z 28.01.2022 r. nr (...) i (...) – k. 46, 63
- wezwania z 13.06.2017 r., 27.07.2018 r., 11.09.2018 r., 08.11.2019 r. – k. 51 – 55, 70 72
- pisma pozwanej – k. 56, 69
- notatka z przeglądu działki z 30.09.2019 r. – k. 68
- zeznania świadka M. K. (2) – k. 124 verte – 125
- zeznania świadka W. K. – k. 125 verte

- zeznania świadka D. K. – k. 126

- przesłuchanie powodów – k. 126 – 127

Powód był zdruzgotany informacją o wypowiedzeniu umów dzierżawy. Jest emocjonalnie i sentymentalnie związany z działkami, uprawiał je jeszcze ze swoimi rodzicami, potem jedną działkę oddano w dzierżawę jego córce. Działki formalnie są dwie, ale w rzeczywistości stanowią jedną całość, znajduje się na nich altanka i jedna studnia, działki nie są od siebie niczym odgródzone.

Obecnie powodowie są pozbawieni możliwości korzystania z działek numer (...). Działki nie są przez nikogo użytkowane, są zaniedbane, porasta na nich wysoka trawa, szyby w szklarni zostały wybite.

Zdaniem powodów ich działki były prowadzone estetycznie i nie wyglądem nie różniły się od innych działek ani terenów przylegających do działek, którymi zajmuje się Zarząd (...). Powodowie uważają, że ich działkami zainteresowani są mieszkańcy pobliskich osiedli, dlatego strona pozwana robiła wszystko, aby pozbawić ich tych działek.

W adresowanym do strony pozwanej piśmie z dnia 3 marca 2022 r. powodowie wskazali, że nie zgadzają się z wypowiedzeniem umów i uważają je za niesprawiedliwie. Podnieśli, że przedmiotowe działki są w posiadaniu ich rodziny od 1976 r., partycypowali finansowo w postawianiu Rodzinnych O. Działkowych, dodatkowo powód był zaangażowany w wykonanie sieci elektrycznej na terenie działek oraz budowę (...) Działkowca. Wskazali również okoliczności, które spowodowały, że w ostatnich miesiącach rzadziej korzystali z działek.

Dowód:

- pismo powodów z 03.03.2022 r. – k. 17 – 19

- dokumentacja fotograficzna – k. 24 – 30, 111 - 123

- zeznania świadka M. K. (2) – k. 124 verte – 125

- zeznania świadka W. K. – k. 125 verte

- zeznania świadka D. K. – k. 126

- przesłuchanie powodów – k. 126 - 127

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2021 r., poz. 1073, ze zm. t.j. - dalej "u.r.o.d."), reguluje zasady zakładania, funkcjonowania i likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych, prawa i obowiązki działkowców, zasady ich zrzeszania się oraz zadania organizacji działkowców. W rozdziale czwartym tej ustawy zatytułowanym (...) ustawodawca unormował kwestie istotne z punktu widzenia interesów działkowców, w tym dotyczące zawarcia umowy dzierżawy działkowej oraz jej treści, obowiązków działkowców, okoliczności skutkujących wygaśnięciem prawa do działki, sposobu i terminu wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej, a także kwestie odnoszące się do sądowej kontroli wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 u.r.o.d. działkowiec jest obowiązany utrzymywać działkę w należyтым stanie, przestrzegać porządku ogrodowego w sposób określony w regulaminie, ponosić wydatki związane z utrzymaniem działki oraz opłaty ogrodowe, a także korzystać z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych działkowców oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Działkowiec jest nadto

obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów funkcjonowania ROD w częściach przypadających na jego działkę, przez uiszczanie opłat ogrodowych. Zasady ustalania i uiszczania opłat ogrodowych określa statut stowarzyszenia ogrodowego.

Obowiązki działkowców regulują również przepisy Regulaminu Rodzinnego O. Działkowego uchwalonego przez Krajową Radę (...) Związku (...) w dniu 1 października 2015 r. ze zmianami wprowadzonymi w dniu 28 czerwca 2018 r., w szczególności Rozdziału V - go i VII – go Wynika z nich m. in., że działkowcy obowiązani są dbać o estetyczny wygląd działki i ROD, nie zakłócać spokoju sąsiadom oraz korzystać z działki w taki sposób, by nie stwarzać zagrożeń lub utrudnień w korzystaniu z działek przez sąsiadów.

W myśl art. 36 ust. 3 u.r.o.d., stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, 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 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 sześć miesięcy pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 u.r.o.d. w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiedzającego umowę działkowiec może wytoczyć przeciwko stowarzyszeniu ogrodowemu powództwo o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo o przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach (art. 37 ust. 1 u.r.o.d.).

Wniesienie powództwa wszczyna sądową kontrolę zgodności z prawem tego wypowiedzenia, polegającą m. in. na sprawdzeniu przez sąd, czy wypowiedzenie zostało dokonane zgodnie z przepisami ustawy, w formie pisemnej, czy zawiera przyczynę wypowiedzenia, określoną w art. 36 ust. 3 u.r.o.d., a także czy przyczyna ta wystąpiła.

Rzeczą Sądu w niniejszym postępowaniu było zatem w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona pozwana prawidłowo, a co za tym skutecznie złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umów dzierżawy działkowej.

Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem wypowiedzenie umowy dzierżawy może nastąpić, 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. Wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że powodowie nie otrzymali pisemnych upomnień uprzedzających o zamiarze wypowiedzenia umów dzierżawy działkowej. Wprawdzie strona pozwana sporządziła w dniu 24 września 2021 r. upomnienie, w którym wskazała powodowi stwierdzone przez nią zaniechania i wyznaczyła termin uprzątnięcia działek do dnia 30 października 2021 r., nie przedłożyła jednak dowodu doręczenia tego pisma powodowi. Wprawdzie do odpowiedzi na pozew dołączono kserokopie potwierdzeń odbiorów z różnych dat, brak jest jednak potwierdzenia odbioru uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia. Powodowie zaprzeczyli, by posiadali wiedzę o sporządzeniu powyższego pisma, a co za tym idzie nie mieli faktycznej możliwości odniesienia się do zaleceń pozwanej i wykonania stosownych zabiegów na działkach. Zatem skuteczności doręczenia powodowi pisma z dnia 24 września 2021 r. strona pozwana nie udowodniła zgodnie z art. 6 k.c. i art.232 zd. 1 k.p.c.

Kolejne działania wobec powodów podjęto 12 listopada 2021 r. poprzez przeprowadzenie przeglądu działek. Powodów nie zastano na miejscu, bowiem w okresie jesienno – zimowym nie korzystają z działek. Powodowie nie zostali formalnie poinformowani o wynikach lustracji, nie otrzymali też konkretnych zaleceń co do zakresu prac, jakie

powinni wykonać. O zamiarze wypowiedzenia umów dzierżawy dowiedzieli się dopiero w lutym 2022 r., kiedy odebrali pisma zawierające oświadczenia o wypowiedzeniu umów. Powodowie byli zaskoczeni decyzją pozwanej, bowiem od kilkudziesięciu lat ich rodzina dzierżawiła przedmiotowe działki, sam powód był zaangażowany w budowę ogródków działkowych oraz znajdującej się na ich terenie infrastruktury. Powodowie nie mieli żadnych konfliktów z sąsiadami, regularnie korzystali z działek i pielęgnowali je w miarę swoich możliwości.

Należy wskazać, że wbrew twierdzeniom pozwanej, z przedłożonej przez powodów dokumentacji fotograficznej wynika, że w okresie, gdy przeprowadzano lustrację, ich działki nie były zaniedbane, a znajdujące się na nich nasadzenia w żaden sposób nie utrudniały innym członkom ROD korzystania z sąsiednich działek ani też nie powodowały żadnego zagrożenia. Co więcej, działki te były w dużo lepszym stanie niż tereny, których porządkowaniem zajmuje się Zarząd (...). Na chwilę obecną powodowie pozbawieni są prawa dysponowaniem działkami numer (...), które to działki, mimo iż pozostają w zarządzie pozwanej są zaniedbane i zarośnięte. Zdziwienie budzi przedstawienie dopiero podczas rozprawy zdjęć działek powodów k.111 – 123 pochodzących z 24 sierpnia 2022 r., a więc obrazujący stan działek, do których powodowie od kilku miesięcy nie mają wstępu, jak również brak takich dowodów w postaci zdjęć, z których wynikałoby, w jaki sposób wyglądały działki we wrześniu 2021 r. Przedstawianie zdjęcia jak na k.111 jako dowodu potwierdzającego niewłaściwy sposób użytkowania działek wydaje się być zaskakujące, ponieważ po pierwsze jest złej jakości, po drugie nie widać na nim nic konkretnego.

W ocenie Sądu na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów stwierdzić należy, że strona pozwana naruszyła zasady wyrażone w art. 36 ust. 3 u.r.o.d, a także § 17 ust. 1 pkt 1 regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego, gdyż wbrew ustawowemu obowiązkowi nie dokonała pisemnego upomnienia powodów, nie wyznaczyła im terminu do uprzątnięcia działki, ze wskazaniem konkretnych prac, które powinny być wykonane. Brak pisemnego upomnienia powodów czyni bezskutecznymi wszystkie podjęte później przez stronę pozwaną czynności, w tym podjęcie przez Zarząd (...) w K. uchwały o wypowiedzeniu umowy, zatwierdzenie tej uchwały przez organ nadzórny oraz złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej. Podkreślić należy, że powodowie w istocie nie mieli wiedzy, że Zarząd (...) ma zastrzeżenia co do sposobu prowadzenia ich działek, nie dostali bowiem żadnych pisemnych upomnień czy wezwań, nie zostali również powiadomieni o przeprowadzanych lustracjach ani treści notatki z przeglądu działki z 12 listopada 2021 r. Skoro strona pozwana uchybiła obowiązkowi upomnienia działkowców w trybie art. 36 ust. 3 u.r.o.d czyni to bezskutecznym wypowiedzenie umowy, a zatem termin wypowiedzenia nigdy nie rozpoczął biec, co czyniło żądanie pozwu uzasadnionym.

Oprócz naruszenia przez stronę pozwaną reguł proceduralnych dotyczących wypowiedzenia umowy dzierżawy, brak było również podstaw merytorycznych do wypowiedzenia tej umowy, a podstawy wypowiedzenia wskazane w uzasadnieniu tego oświadczenia były nieuzasadnione. Podkreślić należy, że zarząd może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej zgodnie z art. 36 ust. 3 u.r.o.d. jeżeli działkowiec 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. Działania skutkujące wypowiedzeniem umowy muszą więc mieć szczególny charakter – rażący i uporczywy – a zatem długotrwały, o dużym natężeniu, nacechowany złą wolą działkowca, lekceważący prawa pozostałych użytkowników, a ponadto działania te muszą czynić uciążliwym korzystanie z innych działek.

Z okoliczności sprawy wynika, że powodowie nie mieli żadnych konfliktów z innymi działkowcami, pozostawali z nimi w dobrych relacjach. Powodowie zawsze reagowali na wezwania pozwanej dotyczące wykoszenia trawy czy przycięcia nasadzeń, regularnie opłacali wszelkie należności z tytułu użytkowania działek. Pozwana nie negowała powyższych faktów, a potwierdzają je również zeznania świadków M. K. (2), W. K. i D. K., które Sąd uznał za wiarygodne, wszak były spójne, logiczne i korespondowały z treścią pozostałych dowodów.

Zeznania przedstawicielki strony pozwanej oraz złożone przez nią fotografie w żadnym stopniu nie wykazały przesłanek pozwalających na podjęcie decyzji o wypowiedzeniu umów dzierżawy. Zwrócić należy uwagę, że powodowie dołączyli do pozwu zdjęcia swych działek – k.28 – 30 i nie sposób uznać, że wskazane w upomnieniu okoliczności znalazły potwierdzenia, bowiem nie wynika, by działka była zarośnięta, z powojami i dzika różą. Pozostałe zdjęcia

dołączone do pozwu wskazują na wygląd innych działek, w szczególności zdjęcie na k.31, które nie dotyczy działki powodów obrazuje, że na innej działce roślina przerasta ogrodzenie, nie wspominając już o terenie przylegającym do ROD P. k.27. Dodatkowo zauważyć należy, że strona pozwana wskazała w protokole z dnia 20 września 2021 r., że powodowie korzystają z działki w sposób sprzeczny z regulaminem ROD, niszczą infrastrukturę ogrodową, wykraczają w sposób rażący/ uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu. Te pozycje nie zostały skreślone, tylko podkreślone, więc uznać należy, że takie zarzuty czyniła strona pozwana powodom.

W ocenie Sądu powodowie nie dopuścili się rażącego i uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi ogrodowemu. Powodowie poświęcali swojej działce tyle czasu, na ile w danym momencie pozwalał im zakres obowiązków zawodowych oraz stan zdrowia. Jak wynika z przesłuchania powoda, ma on 74 lata i jest osobą, która leczy się onkologicznie. Działki, które od wielu lat dzierżawi rodzina powodów pełni obecnie funkcję rekreacyjną, przy czym powodowie są z nimi związani emocjonalnie i sentymentalnie. Okoliczność, że powodowie nie poświęcali na prace w ogrodzie tak dużo czasu, jak niektórzy inni działkowcy, nie może być podstawą do wypowiedzenia im umów dzierżawy działkowej. Nie bez znaczenia jest okoliczność, że od 2020 roku trwa pandemia C. – 19, a do seniorów kierowano szczególne zalecenia, żeby pozostawali w domu i bez potrzeby nie wychodzili. W okresie tym strona pozwana powinna z dużo większą wyrozumiałością podchodzić do działkowców, zwłaszcza seniorów, zaś społeczność działkowców powinna też wspierać się wzajemnie i pomagać sobie. Takich działań Zarząd (...) jednak nie inicjował. Ponadto, mimo prośby powodów o interwencję w sprawie agresywnego zachowania użytkowników sąsiedniej działki, pozwana pozostała bierna.

Należy przypomnieć preambułę ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, zgodnie z którą: „doceniając pozytywną rolę ogrodnictwa działkowego, będącego dziedziną życia społecznego, przyczyniającą się do zaspakajania socjalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, a zwłaszcza rodzin z dziećmi, emerytów, rencistów i niepełnosprawnych, poprzez kształtowanie warunków dla prowadzenia aktywnego i zdrowego trybu życia oraz ochrony środowiska i przyrody, uznaje się za konieczne zapewnienie dalszego istnienia i rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych, jako stałych elementów infrastruktury gmin, które powinny być uwzględniane w procesie ich rozwoju dla dobra obecnego i przyszłych pokoleń.”

Celem rodzinnych ogródków działkowych jest więc w pierwszym rzędzie zaspokajanie potrzeb wypoczynkowych i rekreacyjnych emerytów, rencistów czy osób niepełnosprawnych. To od działkowca zależy, w jaki sposób będzie korzystał ze swojej działki, w jaki sposób zagospodaruje dzierżawiony teren, o ile sposób jego działania nie narusza praw innych działkowców. Powód i jego córka korzystali ze swoich działek rekreacyjnie, prowadzili tam zielnik, wypoczywali i spotykali się z rodziną. Taki sposób korzystania z działki w żaden sposób nie naruszał praw innych działkowców, a tym bardziej nie czynił uciążliwym korzystania przez nich z ich ogrodów. Nie można też czynić powodom zarzutu związanego z nieestetycznym wyglądem altany czy szklarni. Strona pozwana winna wziąć pod uwagę, że remont tych obiektów wymaga nakładów finansowych, a odczucia estetyczne zarządu strony pozwanej nie stanowią podstawy do pozbawienia działkowca działki. Określenia stosowane w protokole z 20 września 2021 r., że „przy głównej alejce taka działka to wstyd” budzą zdziwienie. Wynika z tego, że w głębi ogrodów taka działka takich uczuć nie wzbudza.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł na podstawie art.37 ust.2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych i przywrócił prawa do działek na poprzednich warunkach wobec upływu terminu.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. Powodowie wygrali proces, a zatem należy im się zwrot kosztów postępowania w wysokości po 930 zł, na które składają się opłaty sądowe w kwotach po 30 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwotach po 900 zł.