

Tryb postępowania w razie Wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w ROD na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 1-3

Art. 36 ust. 3 pkt 1

„Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, 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”.

Przesłanki wypowiedzenia umowy dzierżawy:

- Nieutrzymywanie porządku i czystości (np. zaśmiecanie działki wszelkiego rodzaju odpadami),
- Zamieszkiwanie na działce w ROD (ten argument ciężki do udowodnienia – potrzebny np. decyzja o zameldowaniu na ogrodzie),
- Niszczenie własności PZD lub innych działek (np. ogrodzenia ogrodu, domu działkowca itd.)
- Posiadanie ponadnormatywnej altany lub budowanie dodatkowych urządzeń na działce nie wymienionych w § 41 Regulaminu ROD (np. dodatkowe szopy, komórki, garaże),
- Używanie gróźb karalnych względem działkowców,
- Parkowanie pojazdami na terenie ROD na alejach (jeżeli nie jest się osobą niepełnosprawną),
- Wykorzystywanie działki na cele prowadzenia działalności gospodarczej,
- Posiadanie ogrodzenia działki powyżej 1m z ostro zakończonymi elementami np. drutem kolczastym lub
- Inne wymienione zakazy w Regulaminie ROD.

PROCEDURA:

1. Zarząd ROD lub specjalnie powołana komisja dokonuje oględzin działki, sporządzając przy tym protokół i dokumentację zdjęciową, która przedstawia nieprawidłowości na działce. Zdjęcia powinny uwidaczniać nr działki oraz powinny zostać poświadczone w jakim dniu zostały wykonane.
2. Zarząd ROD sporządza **na piśmie UPOMNIENIE** (obowiązkowy tytuł pisma wysyłanego do działkowca), w którym Zarząd ROD upomina jakich zaniedbań i nieprawidłowości dopuścił się działkowiec, przytaczając przy tym konkretne przepisy Regulaminu ROD. Nie wystarczy wskazanie paragrafu, konieczne cytuje się konkretny punkt paragrafu Regulaminu. Następnie Zarząd ROD może wezwać działkowca na posiedzenie Zarządu ROD celem wyjaśnień i złożenia oświadczenia o naprawieniu zaniedbań na działce w konkretnym terminie. Następnie w upomnieniu wskazuje się działkowcowi termin (rozsądny termin – uwzględniający dojście korespondencji do działkowca), do którego działkowiec winien przywrócić stan zgodny z Regulaminem. W upomnieniu powinien pojawić się zapis, iż w razie braku reakcji na upomnienie Zarząd ROD podejmie procedurę wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 1 ustawy o rod, przytaczając przy tym treść przepisu.
3. Jeżeli działkowiec nie zareagował oraz nie doprowadził działki do stanu zgodnie z przepisami Regulaminu ROD lub zagraża bezpieczeństwu działkowcom, ponownie komisja dokonuje oględzin działki, wskazując przy tym w protokole, iż jest to kontrola po wysłaniu upomnienia. Ponownie wykonuje się zdjęcia, poświadczając w jakim dniu zostały wykonane albo spisuje się protokół wskazując nowe okoliczności, których dopuścił się działkowiec, np. pobiciem innego działkowca, zniszczeniem mienia.
4. Do celów dowodowych Zarząd ROD może wysłać ponownie upomnienie tytułując je **OSTATECZNE UPOMNIENIE**, wskazując przy tym nieprawidłowości na działce lub karalne zachowanie.
5. Zarząd ROD podejmuje uchwałę ws. wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej (wzór na stronie www.gdansk.pzd.pl w zakładce do pobrania/Dla organów ROD). W uzasadnieniu wskazuje się wszystkie nieprawidłowości oraz działania Zarządu ROD odnośnie przeprowadzenia oględzin działki, protokołu i wysłania upomnień.
6. Zarząd ROD przesyła wniosek odnośnie zatwierdzenia uchwały wypowiadającej umowę dzierżawy działkowej do Okręgowego Zarządu Pomorskiego PZD w Gdańsku, dołączając:
 - oryginał uchwały ws. wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej oraz
 - kserokopie protokołu komisji, upomnień,
 - zwrotne potwierdzenia odbioru upomnień,
 - projekt wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej, który docelowo wysyłany jest do działkowca (wzór na stronie www.gdansk.pzd.pl w zakładce do pobrania/Dla organów ROD) i
 - wszelkie dowody uzasadniające łamanie Regulaminu ROD, np. zeznania świadków (działkowców), notatki policji, straży miejskiej lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

7. Okręgowy Zarząd Pomorski PZD w Gdańsku podejmuje uchwałę ws. zatwierdzenia uchwały wypowiedzającej umowę dzierżawy działkowej, dopiero potem Zarząd ROD wysyła Wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 8. Następnie po upływie terminu na odwołanie się działkowca do sądu (30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia) Zarząd ROD wysyła do działkowca prośbę o zawarcie porozumienia odnośnie wynagrodzenia za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące własność działkowca. Jeżeli dojdzie do porozumienia Zarząd ROD podejmuje uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie porozumienia i podpisanie samego porozumienia.
 9. W wyniku braku reakcji ze strony działkowca, Zarząd ROD wysyła pozew do sądu, w którym żąda sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów w drodze licytacji sądowej.
-

Art. 36 ust. 3 pkt 2

„Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc napród, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec: 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”.

Przesłanki wypowiedzenia umowy dzierżawy:

- Nie dokonanie wpłaty (w całości lub części),
- Upływ czasu (co najmniej 6 m-cy od ustalonego przez ogród terminu zapłaty),
- Wezwanie do zapłaty, wyznaczające dodatkowy **miesięczny** termin do zapłaty z uprzedzeniem, że po jego upływie umowa dzierżawy będzie mogła zostać wypowiedziana,
- Wezwanie, o którym mowa powyżej zostało wysłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany przez działkowca do korespondencji (względnie wręczone osobiście, a adresat potwierdził jego przyjęcie na kopii pisma z datą i czytelnym podpisem).

PROCEDURA:

1. Według art. 36 ust. 3 pkt 2 można wypowiedzieć umowę dzierżawy, jeżeli działkowiec jest w zwłoce z zapłatą co najmniej 6 miesięcy, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu.

Przykład:

Powstała zwłoka z zapłatą za rok 2019. Uruchomienie procedury wypowiedzenia umowy dzierżawy następuje minimum po upływie 6 miesięcy od daty ustalonej przez ogród terminu zapłaty. Jeżeli opłaty są uiszczane do 30 czerwca danego roku to w naszym przykładzie za rok 2019 najwcześniej **wezwanie do zapłaty można wysłać dopiero** w styczniu 2020 r., dodatkowo wyznaczając **miesięczny termin do zapłaty** (**Nie można wskazywać 30 dni**). Spełnienie takich warunków łącznie (6 miesięcy zwłoki + wezwanie do zapłaty po upływie 6 miesięcy zwłoki z wyznaczeniem miesięcznego terminu) pozwala na zgodne z przepisami wypowiedzenie umowy dzierżawy. Oczywiście nie jest przeszkodą wysyłanie kilku wezwań do zapłaty. Pismo do działkowca powinno być **WEZWANIEM** do zapłaty, nie upomnieniem albo zaproszeniem na rozmowę. W wezwaniu powinna pojawić się informacja o wysokości zaległości (wyszczególnienie za co ma zapłacić, np. opłata ogrodowa, odsetki, koszty wysłania pisma) oraz za jaki okres.

W WEZWANIU powinna znaleźć się:

- tylko ta kwota, która spełnia warunki ustawowe, czyli zaległości za minimum 6 miesięcy i starsze, nie bieżące płatności,
- wskazanie sposobu zapłaty przez działkowca zaległości w opłatach, np. wskazanie numeru rachunku bankowego lub do kogo i w jakich godzinach może wpłacić osobiście,
- pouczenie, iż w razie braku reakcji na wezwanie Zarząd ROD podejmie procedurę wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o rod, przytaczając przy tym treść przepisu.

2. Zarząd Ogrodu podejmuje po upływie powyższych terminów oraz po przesłanych wezwaniach za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do działkowca, oryginał uchwały dotyczącej wypowiedzenia umowy dzierżawy oraz wypowiedzenie prawa do dzierżawy działkowcowi.

3. Powyższe dokumenty, czyli:
 - oryginał uchwały ROD,
 - podpisany projekt wypowiedzenia umowy dzierżawy,
a także załączniki:
 - oświadczenia skarbnika lub księgowego ROD o wysokości długu działkowca na dzień podjęcia uchwały przez zarząd ROD,
 - kopie wezwań,
 - zwrotne potwierdzenia odbioru powyższych wezwań.
 4. Zarząd Ogrodu przesyła wyżej wymienione dokumenty do Okręgowego Zarządu Pomorskiego PZD w Gdańsku celem weryfikacji.
 5. Jeżeli powyższa procedura jest spełniona (z pkt 1-3), Okręgowy Zarząd Pomorski PZD w Gdańsku podejmuje uchwałę zatwierdzającą uchwałę ws. wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowcowi i przesyła ją do Zarządu Ogrodu.
 6. Następnie Zarząd Ogrodu wysyła do działkowca wypowiedzenie umowy dzierżawy działki na ostatni znany adres korespondencyjny. Jeżeli jej nie podejmuje, po zwrocie (§ 81 ust. 3 Regulaminu) uznaje się korespondencję za doręczoną.
 7. Następnie po upływie terminu na odwołanie się działkowca do sądu (30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia) Zarząd ROD wysyła do działkowca prośbę o zawarcie porozumienia odnośnie wynagrodzenia za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące własność działkowca. Jeżeli dojdzie do porozumienia Zarząd ROD podejmuje uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie porozumienia i podpisanie samego porozumienia.
 8. W wyniku braku reakcji ze strony działkowca, Zarząd ROD wysyła pozew do sądu, w którym żąda sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów w drodze licytacji sądowej.
 9. W ślad za tym Zarząd ROD powinien wysłać pozew o nakaz zapłaty za zaległości w opłatach ogrodowych.
-

Art. 36 ust. 3 pkt 3

„Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec: 3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania”.

Przesłanki wypowiedzenia umowy dzierżawy:

- Zawarcie jakiegokolwiek umowy aktualnego działkowca z osobą trzecią odnośnie używania działki w danym terminie lub bezterminowo z pominięciem procedury przeniesienia dzierżawy działkowej oraz niepoinformowania o tym fakcie Zarządu ROD celem zatwierdzenia przeniesienia dzierżawy działkowej.

PROCEDURA:

1. Zarząd ROD pozyskuje taką umowę, której przedmiotem jest oddanie działki w używanie osobie postronnej (dowód istotny).
2. Zarząd ROD podejmuje uchwałę wypowiadającą umowę dzierżawy działkowej.
3. Zarząd ROD przesyła dokumenty do Okręgowego Zarządu Pomorskiego PZD w Gdańsku celem zatwierdzenia uchwały Zarządu ROD, czyli:
 - oryginał uchwały ROD,
 - podpisany projekt wypowiedzenia umowy dzierżawy,
 - kserokopia umowy działkowca, w której oddaje działkę w płatne lub bezpłatne użytkowanie.
4. Okręgowy Zarząd Pomorski PZD w Gdańsku zatwierdza uchwałę uchwałę Zarządu ROD.
5. Zarząd ROD wysyła wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej do działkowca na ostatni znany adres korespondencyjny. Jeżeli jej nie podejmuje, po zwrocie (§ 81 ust. 3 Regulaminu) uznaje się korespondencję za doręczoną.

6. Następnie po upływie terminu na odwołanie się działkowca do sądu (30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia) Zarząd ROD wysyła do działkowca prośbę o zawarcie porozumienia odnośnie wynagrodzenia za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące własność działkowca. Jeżeli dojdzie do porozumienia Zarząd ROD podejmuje uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie porozumienia i podpisanie samego porozumienia.
 7. W wyniku braku reakcji ze strony działkowca, Zarząd ROD wysyła pozew do sądu, w którym żąda sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów w drodze licytacji sądowej.
-

UWAGI OGÓLNE:

- W uchwale Zarządu Ogrodu wypowiadającej umowę dzierżawy działkowej należy powoływać się na jedną z przyczyn uzasadniających wypowiedzenie umowy dzierżawy. Warto oprzeć wypowiedzenie umowy dzierżawy na podstawie zaległości finansowych, gdyż proces udowodnienia jest znacznie prostszy, w razie ewentualnego procesu sądowego. Jeżeli uchwała ws. wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej będzie zawierała więcej podstaw, to Zarząd ROD będzie obowiązany przedstawić wszystkie dowody uzasadniające wypowiedzenie.
- W aktualnych wzorach uchwał i wypowiedzeń umów dzierżawy usunięto zapis: „tj. dzień.....” lub „ze skutkiem na dzień.....”. Prawidłowy zapis to: „Skutkiem wypowiedzenia jest rozwiązanie umowy z dniem upływu terminu wypowiedzenia”.
- W piśmie wypowiadającym umowę dzierżawy należy zawrzeć pouczenie o możliwości odwołania się do sądu zgodnie z art. 37 ustawy o rod.
- Po upływie 3 lat od rozwiązania umowy za wypowiedzeniem roszczenie o wynagrodzenie przedawnia się.
- **Dopiero po podjęciu uchwały przez Okręgowy Zarząd Pomorski PZD w Gdańsku o zatwierdzeniu uchwały Zarządu ROD, można wysłać działkowcowi wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej.**
- Wytoczenie powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy za bezskuteczne lub przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach zgodnie z art. 37 ustawy o rod, **nie wstrzymuje biegu wypowiedzenia.**
- Faktyczny zwrot działki może być potwierdzony odrębnym protokołem zwrotu działki. Jeżeli działkowiec faktycznie nie zwróci działki konieczne będzie wystąpienie do sądu z powództwem o wydanie działki. Zaleca się, aby powództwo o wydanie działki było połączone z żądaniem sprzedaży nasadzeń i naniesień zgodnych z prawem w drodze licytacji (o ile nie zawarto porozumienia o rozliczeniu) oraz o wydanie działki wolnej od nasadzeń i naniesień niezgodnych z prawem.