

Sygn. akt I ACa 239/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Anna Miastkowska (spr.)

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska

SO (del.) Ryszard Badio

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Stępień

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 8 listopada 2017 r. sygn. akt I C 119/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od A. B. na rzecz (...) Związku (...) z siedzibą w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 239/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2017 roku Sąd Okręgowy w Kaliszu oddalił powództwo A. B. przeciwko (...) Związkowi (...) z siedzibą w W. o ustalenie, że uchwała Zarządu Rodzinnego O. Działkowego (...) w K. z dnia 16 grudnia 2015 roku w przedmiocie nie zatwierdzenia umowy przeniesienia prawa do działki numer (...), jest bezpodstawna i bezskuteczna.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o ustalenia, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd i instancji między innymi zaznaczył, iż strony zawarły w dniu 22 listopada 2000 roku umowę dzierżawy działki numer (...), wchodzącej w skład zasobów Rodzinnego O. Działkowego (...) w K.. W dniu 15 października 2014 roku zarząd ROD podjął uchwałę wypowiadającą powodowi umowę dzierżawy. W dniu 12 grudnia 2014 roku powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Kaliszu z powództwem przeciwko (...) Związkowi (...) o uznanie tego wypowiedzenia za bezskuteczne. Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w K. w sprawie I C 2287/14 uwzględnił powództwo. Na skutek apelacji strony pozwanej, Sąd Okręgowy w Kaliszu zmienił ten wyrok orzeczeniem z dnia 20 października 2016 roku i oddalił powództwo (sygn. akt II Ca 356/16).

W dniu 26 listopada 2015 roku powód i M. B. zawarli umowę dzierżawy mającą na celu przeniesienie przez A. B. na rzecz M. B. prawa do działki numer 216 A. Uchwałą z dnia 16 grudnia Zarząd (...) nie zatwierdził powyższej umowy. W uzasadnieniu uchwały podniesiono, że powód dopuścił się samowoli budowlanej wznosząc altanę co skutkowało wypowiedzeniem umowy dzierżawy uchwałą z dnia 15 października 2014 roku.

Sąd I instancji oddalił wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie w charakterze świadków członków zarządu ROD (...) w K. na okoliczność nie istnienia przyczyn wskazanych w uzasadnieniu przedmiotowej uchwały z uwagi na treść dokumentów, w tym ostatecznego orzeczenia wydanego w sprawie I C 2887/14, przesądzającego o prawidłowości wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Sąd ten rozpoznał żądanie pozwu w świetle art. 41 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, podkreślając między innymi, że odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki przez towarzysznię ogrodową może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W ocenie Sądu Okręgowego, zarząd ROD (...) w K. miał uzasadnione podstawy do podjęcia przedmiotowej uchwały, odmawiającej zatwierdzenia przeniesienia przez powoda praw do działki. Sąd powołał się na fakt, iż w dniu 26 listopada 2015 roku powodowi nie przysługiwało prawo do dysponowania prawem dzierżawy wobec prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy na mocy uchwały z dnia 15 października 2014 roku. Okoliczność ta stanowiła ważny powód do tego by nie zatwierdzić czynności powoda, który nie mógł przenieść praw do działki na inną osobę. Wprawdzie o skuteczności wypowiedzenia dzierżawy przesądził Sąd Okręgowy w Kaliszu w sprawie II Ca 356/16 wyrokiem z dnia 20 października 2016 roku, ale powód utracił tytuł prawny do przedmiotowego prawa z dniem 30 listopada 2015 roku, w którym nastąpił upływ terminu wypowiedzenia umowy.

W apelacji od powyższego wyroku powód zarzucił:

- 1) błąd w ustaleniach dokonanych przez Sąd I instancji polegający na niesłusznym uznaniu, że zaskarżona uchwała nie zatwierdzająca umowy przeniesienia prawa do działki numer (...), była zasadna i skuteczna
- 2) nieuzasadnioną odmowę przesłuchania wskazanych świadków w sytuacji gdy ich zeznania były istotne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o te zarzuty skarżący domagał się uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Jak słusznie określił Sąd I instancji, rozpatrujący zasadność powództwa w świetle przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, odmowa zatwierdzenia przeniesienia przez dzierżawcę praw do działki na inną osobę przez stowarzyszenie ogrodowe może nastąpić z ważnych powodów (art. 41 ust 4 ustawy). Ustawodawca nie określił bliżej tej przesłanki, pozostawiając ocenę w tym względzie sądowi orzekającemu w trybie art. 41 ust. 7 ustawy, na skutek wniesienia powództwa o ustalenie, że odmowa w powyższym przedmiocie jest bezpodstawna. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż decydujące znaczenie dla omawianej oceny ma charakter i waga okoliczności przytoczonych na uzasadnienie odmowy.

W rozpatrywanym przypadku odmawiając zatwierdzenia przeniesienia prawa dzierżawy przez powoda, Zarząd (...) powołał się na fakt dopuszczenia się przez dzierżawcę samowoli budowlanej i wypowiedzenia z tej przyczyny umowy dzierżawy uchwałą z dnia 15 października 2015 roku. Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko, iż okoliczność ta stanowiła ważny powód po myśli art. 1 ust 7 ustawy, usprawiedliwiający podjęcie przedmiotowej uchwały.

Jak bowiem słusznie zauważył Sąd Okręgowy, w dacie sporządzenia umowy przenoszącej prawo dzierżawy do działki, prawo to w istocie powodowi nie przysługiwało wobec wcześniejszego zakończenia stosunku dzierżawy. Tytuł prawny do dzierżawy ustał z dniem 30 listopada 2014 roku, w którym minął okres wypowiedzenia umowy.

Sąd miał przy tym na uwadze fakt, iż orzeczenie przesądzające o zasadności wypowiedzenia umowy zostało wydane po sporządzeniu umowy przekazania. Nie podważało to jednakże przyjętego stanowiska wobec akceptacji przez Sądy obu instancji poglądu wyrażonego w przytoczonej uchwale SN z dnia 7 kwietnia 2016 roku, iż wniesienie przez działkowca powództwa o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy dzierżawy po myśli art. 37 ust. 1 cyt. ustawy nie ma wpływu na wygaśnięcie prawa do działki z upływem okresu wypowiedzenia.

Badanie zasadności decyzji w przedmiocie wypowiedzenia, również w aspekcie dotyczącym samowoli budowlanej na działce dzierżawionej przez powoda, mogło nastąpić jedynie w sprawie I C 2887/1. Ponowna analiza tych okoliczności w niniejszym postępowaniu nie była możliwa. Dlatego przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wskazanych przez powoda mających wypowiedzieć się na temat charakteru dokonanej na działce inwestycji było zbędne. Decyzja Sądu oddalającego ten wniosek nie budziła w tej sytuacji wątpliwości.

Zaskarżone orzeczenie było zatem prawidłowe. Dlatego Sąd Apelacyjny oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd ten rozstrzygnął w oparciu o treść przepisów art. 98 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 par. 1 k. p. c i art. 108 par. 1 k.p.c.