

Sygnatura akt I C 104/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 24 lipca 2020r.

**Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Asesor sądowy A. S.

Protokolant: stażysta Sara Grzegorzcyk

**po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2020r. w Kaliszu**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa M. A.**

**przeciwko (...) Związek (...) w W. Rodzinny O. Działkowy (...) w K.**

**o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne**

**oddala powództwo.**

**Asesor sądowy A. S.**

Sygn. akt I C 104/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 stycznia 2020r. skierowanym przeciwko (...) Związkowi (...) stowarzyszenie ogrodowe w W. Rodzinny O. Działkowy (...) w K. powód M. A. domagał się uznania za bezskuteczne oświadczenia z dnia 16 grudnia 2019r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej powodowi dotyczącej działki nr (...) sektor A, doręczonego w dniu 19 grudnia 2019r. i przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach z tą jednak różnicą, że jedynym użytkownikiem działki nr (...) sektor A będzie powód, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając zgłoszone żądanie, powód wskazał, iż wraz z byłą żoną M. M. był stroną umowy dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) sektor A w Rodzinnym O. Działkowym P. w K.. Po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód i dokonaniu umownego podziału majątku wspólnego, powód przedłożył pozwanemu stosowne dokumenty, z których wynikało, iż prawo do ww. działki miało przyspaść właśnie jemu. Mimo to, pozwany kolejnymi pismami wzywał powoda do wskazania, który z małżonków pozostanie stroną umowy dzierżawy, ostatecznie wypowiadając mu przedmiotowy kontrakt. W ocenie strony powodowej działanie Rodzinnego O. Działkowego było nieuprawnione i niezgodne z prawem, a tym samym złożone przez niego oświadczenie winno zostać uznane za bezskuteczne, zaś prawo do działki przywrócone wyłącznie powodowi.

(pozew k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Motywuując swoje stanowisko, pozwany podał, iż dążył do polubownego i zgodnego z przepisami rozstrzygnięcia kwestii prawa do użytkowania działki nr (...). Z racji braku porozumienia były małżonków co do tej kwestii, mimo

wyznaczania kolejnych terminów, zarząd R. zastosował tryb określony w art. 40 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

(odpowiedź na pozew k. 64-66)

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy zajętych stanowiskach.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

M. A. i M. M. w trakcie trwania związku małżeńskiego nabyli prawo użytkowania działki nr (...) sektor A w Rodzinnym O. Działkowym im. P. w K. na podstawie Uchwały zarządu Rodzinnego O. Działkowego im. P. w K. nr (...) z dnia 16 lipca 2008r. Następnie prawo to przekształciło się w prawo do działki ustanowione w drodze umowy dzierżawy działkowej, której stronami stali się M. M. i M. A. oraz stowarzyszenie ogrodowe (...) Związek (...).

Wyrokiem Sądu Okręgowego K. (...) z dnia 5 lutego 2016r., sygn. akt I C 851/14 małżeństwo powoda i M. M. zostało rozwiązane przez rozwód.

W celu uregulowania stosunków majątkowych, M. M. zainicjowała przed Sądem Rejonowym w K. (...) postępowanie w przedmiocie podziału majątku wspólnego, które zostało zarejestrowane pod sygn. I Ns 1108/16. W toku tego postępowania jako przedmiot wzajemnych rozliczeń wskazano m.in. nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce nr (...) sektor A.

(okoliczność niesporna)

W dniu 15 września 2017r. M. A. i M. M. (poprzednio E.) zawarli umowę o podział majątku wspólnego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza O. K. w Kancelarii Notarialnej w K., rep A nr (...) W jej treści złożyli oświadczenie, że doszli do porozumienia w zakresie składników majątku wspólnego, sposobu jego podziału oraz wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty, a także z majątku osobistego na majątek wspólny i niniejszą umową chcą dokonać całkowitego rozliczenia wzajemnych roszczeń (§ 1.III). Strony kontraktu uzgodniły dwa warianty rozliczeń tj. A i B. W wariantcie A (§ 3 pkt 1-4) powód miał zapłacić na rzecz byłej żony kwotę 23.000 zł w przypadku, gdyby została zwolniona z długu jako współkredytobiorca przez Bank (...), tytułem dopłaty z podziału majątku i pozostałych roszczeń wywiedzionych przez nią w sprawie sądowej o podział majątku Ponadto strony wskazały, iż powyższa spłata wyczerpuje wszystkie wzajemne roszczenia stron wywiedzione w sprawie sądowej o podział majątku. W przypadku natomiast, gdyby M. M. (pop. E.) nie została zwolniona z długu przez Bank (...), rozliczenia między stronami miały nastąpić według wariantu B (§4 pkt 1-5), a postanowienia § 3 miały stracić moc. W takiej sytuacji powód miał dokonać na rzecz byłej żony zapłaty kwoty 65.000 zł tytułem dopłaty z podziału majątku i pozostałych roszczeń wywiedzionych przez nią w sprawie sądowej o podział majątku. Również w tym wariantcie strony wskazały, iż powyższa spłata wyczerpuje wszystkie wzajemne roszczenia stron wywiedzione w sprawie sądowej o podział majątku, a nadto zawarły zapis, iż nie roszczą względem siebie nawzajem żadnych praw do ruchomości znajdujących się w posiadaniu każdej ze stron.

(dowód: umowa o podział majątku wspólnego k. 10-13)

W konsekwencji zawartej umowy o podział majątku wspólnego, postępowanie I Ns 1108/16 zostało umorzone.

(okoliczność niesporna)

W dniu 5 października 2018r. powód M. A. i M. M. zawarli aneks do umowy o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017r. W jego treści wskazali, iż bezskutecznie upłynął termin, w którym miał wejść w życie wariant A umowy o podział majątku wspólnego, w związku z czym zaczął obowiązywać wariant B. Jednakże z uwagi na powstałą po tej dacie możliwość zwolnienia M. M. z długu wynikającego z kredytu hipotecznego, powracają do realizacji wariantu A. W § 3 ust. 2 strony kontraktu wskazały, iż zawarta umowa o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017 roku wraz z powyższym aneksem do tejże umowy wyczerpują wszelkie roszczenia co do podziału majątku wspólnego.

Przedmiotowy aneks został zawarty w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza K. K. w Kancelarii Notarialnej w K., rep A nr (...)

(dowód: aneks nr (...) k. 14-16)

W dniu 13 kwietnia 2019r. powód M. A. przedłożył Rodzinnemu O. Działkowemu im. (...) w K. kopię wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 5 lutego 2015r., sygn. akt I C 851/14 wydanego w sprawie o rozwiązanie małżeństwa przez rozwód z M. M. oraz kopię umowy o podział majątku wspólnego, zawartą pomiędzy ww. osobami w dniu 15 września 2017r.

(okoliczność niesporna)

Pismem z dnia 25 maja 2019r. adresowanym do powoda Rodziny O. Działkowy im. (...) wskazał, iż przedłożona przez M. A. dokumentacja jest niekompletna. W związku z powyższym poinformował powoda oraz jego byłą żonę o treści art. 40 ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych, wskazując, iż powinni oni wskazać zarządowi R. P. w K., który z małżonków utrzyma prawo do użytkowania przedmiotowej działki, co jednocześnie wymaga od drugiego z byłych małżonków zrzeczenia się członkostwa w (...) i prawa do użytkowania działki. W piśmie zawarto także zapis „Nie chcielibyśmy korzystać ze swoich uprawnień określonych w art. 40.3 ustawy(...) Prosimy o dotrzymanie wyznaczonego terminu, bo chcielibyśmy uregulować te sprawy, a od orzeczenia rozwodu minęło już kilka lat”.

(dowód: pismo k.17-18)

Następnie powód M. A. wystosował do M. M. pismo z dnia 27 czerwca 2019r., w którym wniósł o zrzeczenie się przez nią prawa do ogródka działkowego znajdującego się na terenie R. w K. przy ul. (...), prosząc o przesłanie wypełnionego i podpisanego druku w terminie 14 dni od otrzymania przedmiotowego pisma.

W odpowiedzi M. M. poinformowała powoda, iż nie zrzeka się członkostwa w (...) i prawa do użytkowania działki, wnosząc, by to M. A. dokonał aktu zrzeczenia się przedmiotowego prawa. Wskazała także, iż z treści zawartej przez nią i powoda umowy o podział majątku wspólnego nie wynika, by to powód miał zostać wyłącznie uprawnionym do korzystania z działki. W związku z powyższym, M. M. wskazała, iż oczekuje przesłania przez powoda w terminie 14 dni oświadczenia o zrzeczeniu się przez niego członkostwa w (...) i prawa użytkowania działki nr (...).

(dowód: pismo k.19; pismo k.20)

W dniu 12 sierpnia 2019r. powód ponownie skierował do M. M. pismo, w którym oświadczył, iż zgodnie z zapisami zawartej umowy o podział majątku wspólnego to jemu miało przyspaść prawo użytkowania działki.

(dowód : pismo k.22-23)

W dniu 7 sierpnia 2019r. Zarząd (...) im. (...) w K. podjął uchwałę nr 112/ (...), zgodnie z którą wyznaczył dodatkowy termin tj. do dnia 30 września 2019r. na powiadomienie Zarządu R. (...) w K., któremu z małżonków przypada działka nr (...) A w użytkowanie. W uzasadnieniu uchwały wskazano m.in., że najodpowiedniejszym sposobem rozstrzygnięcia konfliktowej sytuacji byłoby ponowne przeprowadzenie przez powoda i M. M. postępowania o podział majątku wspólnego, w którym ustalono by, komu przypadłoby prawo do użytkowania działki nr (...). Ponadto zarząd R. (...) w K. poinformował adresatów uchwały, aby w wyznaczonym terminie tj. do dnia 30 września 2019r. polubownie załatwili sprawę poprzez złożenie przez jedną ze stron rezygnacji z prawa do użytkowania działki nr (...) A bądź zainicjowanie postępowania o podział majątku, w tym prawo do użytkowania działki. W przypadku braku podjęcia tych czynności, na posiedzeniu w październiku 2019r. zarząd R., działając na podstawie art. 40 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych miał podjąć ostateczną decyzję.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2019r. R. im. (...) w K. poinformował powoda i jego byłą żonę o treści podjętej uchwały.

(dowód: pismo k.24; uchwała k.25-26)

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2019r. powód M. A. poinformował R. (...) w K., iż w jego opinii umowa o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017r. jednoznacznie i definitywnie wyczerpuje roszczenia stron co do majątku i praw tego aneksu, zaś postępowanie M. M. stanowi niedopełnienie postanowień wskazanego kontraktu.

(dowód: pismo k.27-28)

Pismem z dnia 14 września 2019r. zarząd R. (...) w K. ponownie wskazał, iż oczekuje od powoda i M. M. wyjaśnień i porozumienia, któremu z byłych małżonków ma przypaść użytkowanie działki.

(dowód: pismo k. 30)

W dniu 23 października 2019r. Zarząd (...) im. (...) w K. podjął uchwałę nr 142/ (...), postanawiając wypowiedzieć M. A. umowę dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) sektor A w R. im. P. w K. ze skutkiem wypowiedzenia na dzień 31 grudnia 2019r. Następnie uchwałą z dnia 11 grudnia 2019r. nr 161/XII/2019r. upływ terminu wypowiedzenia zmieniono na dzień 31 stycznia 2020r.

(dowód: uchwała k. 33,34-34v)

W dniu 16 grudnia 2019r. R. (...) wystosował do powoda oświadczenie o wypowiedzeniu mu umowy dzierżawy działkowej, dotyczącej działki nr (...) sektor A. Powoda poinformowano, iż skutkiem wypowiedzenia jest rozwiązanie umowy z dniem upływu terminu wypowiedzenia, tj. 31 stycznia 2020r. oraz że działka zostaje pozostawiona w dalszym użytkowaniu M. M.. Ponadto poinformowano powoda o możliwości wytoczenia przez niego powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne albo przywrócenie prawa do działki w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma wypowiedzającego umowę.

(dowód: pismo k.31-31)

Ustalając w niniejszej sprawie stan faktyczny, Sąd oparł się na znajdujących się w aktach sprawy dokumentach, którym dał wiarę w całości i których nie kwestionowały obie strony. Wskazane dowody są ze sobą zgodne i tworzą spójny obraz stanu faktycznego. Strony w swoich zeznaniach nie wniosły do sprawy niczego istotnego, co wykraczałoby poza dokumentarny materiał dowodowy.

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

Powództwo było niezasadne i podlegało oddaleniu.

Stosownie do treści art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U.2017.2176 t.j- dalej zwaną ustawą R.) wypowiedzenia umowy dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez stowarzyszenie ogrodowe określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie. Stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, 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 lub 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, lub 3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

Na podstawie przepisu art. 37 cytowanej wyżej ustawy 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 pisma wypowiedzającego umowę. W razie ustalenia, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy, sąd orzeka o bezskuteczności wypowiedzenia, a jeżeli umowa uległa już rozwiązaniu - o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach.

Ponadto stosownie do treści art. 40 ust. 1 ustawy R. po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu albo unieważnienia małżeństwa małżonkowie, na których rzecz wspólnie ustanowiono prawo do działki, w terminie 3 miesięcy od dnia ustania małżeństwa zawiadamiają stowarzyszenie ogrodowe, któremu z nich przypadło prawo do działki, albo przedstawiają dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, stowarzyszenie ogrodowe wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż miesiąc, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie (art. 40 ust. 2). Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, stowarzyszenie ogrodowe może pozostawić prawo do działki jednemu z byłych małżonków. Pozostawienie prawa do działki następuje poprzez rozwiązanie umowy w stosunku do drugiego z byłych małżonków w trybie art. 36 ust. 1.

W realiach przedmiotowej sprawy ani powód, ani jego była żona M. M. nie dopełnili obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 40 ust. 1 ustawy R., albowiem dopiero 3 lata po rozwiązaniu ich małżeństwa przez rozwód M. A. przedłożył Zarządowi R. (...) w K. kopię wyroku wydanego w tym przedmiocie. Niemniej w przypadku, gdyby stowarzyszenie ogrodowe uzyskało informacje o tym, któremu ze współmałżonków przypadło prawo do działki po upływie ustawowych terminów, a przed podjęciem decyzji, któremu ze współmałżonków przyznać prawo do działki, należy stwierdzić, iż stowarzyszenie nie może samodzielnie dokonać odmiennego przydziału prawa do działki.

Jak ustalono w toku niniejszego postępowania, powód przedstawił stronie pozwanej umowę o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017r., z której w jego ocenie wynikało, iż to jemu przypadło prawo do działki nr (...) sektor A. Wskazane dokumenty były jednakowoż zdaniem pozwanego niekompletne, w związku z czym wyznaczył M. A. i M. M. dodatkowy termin na wskazanie, które z nich utrzyma prawa do użytkowania działki, w którym to piśmie zawarł również stosowne pouczenia co do ewentualnego dalszego trybu postępowania. Wobec sprzecznych deklaracji byłych małżonków, Zarząd (...) ponownie zwracał się do ww. osób, jednak każde z nich pozostało przy zajęтым stanowisku, odmawiając zrzeczenia się prawa do użytkowania działki i oświadczając wolę dalszego korzystania z niej.

Wobec powyższego Sąd doszedł do przekonania, iż strona pozwana dochowała trybu określonego w art. 40 ust. 2 ustawy o R., zarówno w zakresie wyznaczenia stronom umowy dzierżawy działkowej dodatkowego terminu, jak i zawierając w treści przedmiotowego pisma stosowne pouczenia.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było wobec tego dokonanie oceny, czy z zawartej przez M. A. i M. M. umowy z dnia 15 września 2017r. o podział majątku wspólnego wynika, której ze wskazanych osób miało przypaść prawo użytkowania działki nr (...) A, a zatem czy Zarząd (...) otrzymał czy też nie wiążącą informację o istniejącym stanie prawnym wynikającym z porozumienia pomiędzy małżonkami.

Argumentacja strony powodowej sprowadzała się do: faktu zgłoszenia przez małżonków w postępowaniu o podział majątku wspólnego prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Kaliszu w sprawie o sygn. I Ns 1108/16 do rozliczenia nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr (...) sektor A; tego, że w treści zawartej przez M. A. i M. M. umowy o podział majątku wspólnego znajdował się zapis, zgodnie z którym strony doszły do porozumienia w zakresie składników z majątku wspólnego, sposobu jego podziału oraz wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty, a także z majątku osobistego na majątek wspólny i niniejszą umową chcą dokonać całkowitego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz tego, że w aneksie do umowy o podział majątku wspólnego wskazano iż „zawarta umowa o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017 roku wraz z powyższym aneksem do tejże umowy wyczerpują wszelkie roszczenia co do podziału majątku wspólnego.”

W oparciu o cytowaną wyżej treść umowy o podział majątku wspólnego i aneksu do tejże umowy powód konsekwentnie wywodził, iż kwestia prawa do użytkowania działki nr (...) A została jednoznacznie rozstrzygnięta w ten sposób, że powinno ono przypaść jemu.

Sąd nie podziela powyższego toku rozumowania i wykładni treści umowy o podział majątku wspólnego z dnia 15 września 2017r. oraz aneksu z dnia 5 października 2018r.

Przede wszystkim lektura wskazanego kontraktu prowadzi do wniosku, iż jedyną kwestią, która została w nim de facto rozstrzygnięta, jest ustalenie wysokości dopłaty z podziału majątku i pozostałych roszczeń wywiedzionych przez M. M. w sprawie sądowej o podział majątku, która została uzależniona od zwolnienia M. M. bądź nie z długu jako współkredytobiorcę przez Bank (...) S.A., której powód miał dokonać na rzecz byłej żony. Brak w niej natomiast jakiegokolwiek zapisu, który odnosiłby się bezpośrednio czy pośrednio do tego, któremu ze współmałżonków miałyby przypaść prawo do użytkowania działki sektor A, zarówno na korzyść czy też niekorzyść powoda. W istocie wskazanie w umowie, że jej sygnatariusze chcą dokonać całkowitego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz że kontrakt ten roszczenia te wyczerpuje prowadzi do wniosku, iż zgodnym zamiarem M. A. i M. M. było kompleksowe uregulowanie swoich stosunków majątkowych wynikający z rozwiązania małżeństwa. Niemniej, z treści przedmiotowych kontraktów w żaden sposób nie można wyinterpretować, ani tego, by prawo użytkowania działki miało przypaść powodowi, ani tego, by miało przypaść jego byłej żonie. Innymi słowy, strony wskazanych umów nie uregulowały tej kwestii.

W konsekwencji, w ocenie Sądu również strona pozwana w sposób prawidłowy dokonała wykładni przedłożonych dokumentów i zastosowała procedurę wyjaśniającą określoną w art. 40 ust. 2 ustawy R.. W braku zaś udzielenia informacji o wypracowanym porozumieniu przez małżonków w drugim wyznaczonym terminie, stowarzyszeniu przysługiwało prawo do arbitralnego przyznania prawa do działki jednemu z byłych małżonków, ponieważ ustawodawca nie przewidział żadnych kryteriów, którymi powinno się kierować stowarzyszenie ogrodowe (zob. Komentarz do art. 40, A. Jakowlew [w:] Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz; A. Jakowlek, O. Kuc, LexisNexis 2014).

Tym samym uznać należało, iż wypowiedzenie powodowi umowy dzierżawy działkowej dotyczącej działki nr (...) sektor A zostało dokonane zgodnie z przepisami prawa i nie zaktualizowały się przesłanki do jego skutecznego wzruszenia. Pozwany w sposób prawidłowy przeprowadził procedurę określoną w art. 40 ustawy o R., a następnie wystosował do powoda wypowiedzenie umowy w formie pisemnej, zaś w jego treści określona została przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie.

Kierując się przedstawioną argumentacją i na podstawie powołanych przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Asesor sądowy A. S.