

Sygn. I C 65/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i W. K.

przeciwko W. B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego W. B. na rzecz powodów A. K. i W. K. solidarnie kwotę 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.10.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. nie obciąża powodów kosztami procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 65/15

UZASADNIENIE

Powodowie, A. K. i W. K. wnieśli przeciwko pozwanemu, W. B., pozew z żądaniem zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 100.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2014r. do dnia zapłaty. Zażądali także zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów procesu.

Na uzasadnienie podali, iż strony w dniu 1 maja 2014r. zawarły umowę dzierżawy Ośrodka (...) w N. na sezon letni 2014r., na podstawie której pozwany zobowiązał się zapłacić powodom czynsz w wysokości 100.000 zł. Jednocześnie pozwany zobowiązał się do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym obciążeń z tytułu wywozu śmieci, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej itp. W trakcie trwania umowy dzierżawy pozwany był wzywany przez powodów do zapłaty rat czynszu, ale żadnej nie uścił. W odpowiedzi na pisemne wezwanie powodów przyznał, że umówiony czynsz wyniósł 100.000 zł. Podał jednakże,

iż uiszczy ten czynsz do dnia 30 września 2014r., zgodnie z treścią umowy dzierżawy, a nie w ratach, jak tego żądają powodowie.

Pismem procesowym z dnia 26 czerwca 2015r. powodowie rozszerzyli żądanie o kwotę 12.160,67 zł. tytułem kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy w okresie objętym sporem. Podali, że na żądaną kwotę składają się należności z tytułu opłat za energię elektryczną, wywóz nieczystości i śmieci, wodę, ubezpieczenie nieruchomości oraz raty podatku związanego ze sporną nieruchomością, łącznie 21.160,67 zł. Mając jednak na uwadze okoliczność, że pozwany uiszczył im kwotę 9.000 zł., żądaniem objęli pozostałą kwotę, tj. 12.160,67 zł.

Pozwany, W. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów procesu.

Zaprzeczył, by strony łączyła umowa dzierżawy Ośrodka (...) w N. o treści, jaką przedstawili powodowie. Wskazał, że przed zawarciem pisemnej umowy dzierżawy strony prowadziły rozmowy co do jej warunków i ostatecznie, w dniu 1 maja 2014r., zawarły umowę na piśmie, w której czynsz dzierżawny został określony na 10.000 zł. Jednocześnie wskazał, że dnia 20 czerwca 2014r. wpłacił powodom kwotę 9.000 zł. tytułem zaliczki na czynsz dzierżawny. Dodatkowo podniósł, że z treści umowy dzierżawy nie wynika, aby dzierżawca obowiązany był ponosić koszty eksploatacji przedmiotu umowy dzierżawy. Nadto podkreślił, że nie składał powodom oświadczenia o uznaniu ich roszczenia czynszowego na kwotę 100.000 zł. Podał, że pismo, na które powołują się powodowie, a w którym mowa jest o tym, że pozwany zapłaci im kwotę 100.000 zł. tytułem czynszu do dnia 30 września 2013r., zostało sporządzone przez pełnomocnika pozwanego, który z nieznanymi pozwanemu przyczynami wskazał wysokość zobowiązania czynszowego na kwotę 100.000 zł. Pozwany podał, że jego pełnomocnik, sporządzając powyższe pismo, opierał się na egzemplarzu umowy podpisanym tylko przez powodów, w którym jest mowa o kwocie czynszu 100.000 zł. Podkreślił też, iż nie udzielał materialnoprawnego pełnomocnictwa do złożenia w jego imieniu oświadczenia o uznaniu roszczenia. Zatem treść pisma z dnia 28 lipca 2014r., na które powołują się powodowie, pozostaje bez znaczenia dla prawnej oceny zgłoszonego żądania.

Sąd ustalił:

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonych w N., na których posadowiony jest Ośrodek (...). Powodowie przez kilka lat prowadzili tam zarobkową działalność turystyczną (**bezsporne**).

Powód w sierpniu 2013r. uległ poważnemu wypadkowi samochodowemu, który spowodował ciężkie konsekwencje dla jego zdrowia. Był leczony przez kilka miesięcy w Niemczech. Następnie, w grudniu 2013r. przyjechał wraz z powódką do swej córki, do miejscowości S. i tam poddany dochodził do zdrowia.

Ciężki stan zdrowia powoda wykluczył kontynuację działalności zarobkowej powodów w ośrodku (...) w N..

Podczas pobytu w S., w 2013r., powodowie zaproponowali swojemu wnukowi, W. B., by w sezonie letnim 2014r. poprowadził ośrodek w (...). Pozwany zgodził się na to. Strony rozmawiały wówczas ogólnie o tym, na czym polega prowadzenie takiego ośrodka. Ustaliły, że pozwany będzie prowadził ośrodek przez jeden sezon letni na podstawie umowy dzierżawy.

Powodowie przebywali w S. do czerwca 2014r.

Dowód: zeznania świadka T. B. protokół przesłuchania świadka z dnia 14 kwietnia 2014r., k.174, przesłuchanie powoda 00:12:17, 00:18:05, 00:49:22 protokół rozprawy z dnia 23 czerwca 2016r., k. 196v - 197, k. 198, przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220.

Obie strony chciały podpisać pisemną umowę dzierżawy na ośrodek (...). Pozwany, podczas pobytu w S., na przełomie kwietnia i maja 2014r., przygotowywał treść umowy dzierżawy na komputerze swego brata, T. B.. Korzystał w tym celu ze wzorów z internetu. Wydrukował egzemplarz umowy dzierżawy z datą 1 maja 2014r. z czynszem określonym

na kwotę 10.000 zł. Przedłożył powodowi wydruk do zapoznania. Od razu obie strony się z wydrukiem zapoznały. Nie były wówczas drukowane inne egzemplarze umowy.

Żadna ze stron nie składała zarzutów do treści umowy. Wówczas pozwany wydrukował dwa egzemplarze umowy, dla każdej ze stron. Strony podpisały umowę w swojej obecności. Umowa nie była parafowana. Jeden egzemplarz otrzymali powodowie, a drugi egzemplarz – pozwany. Umowa była wydrukowana na jednej kartce, na dwóch stronach.

Umówiona kwota czynszu, tj. 10.000 zł. miała wystarczyć na opłaty za wodę i prąd.

Dowód: przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220.

Umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2014r., podpisana przez obie strony, wskazywała w swej treści, że powodowie, jako wydierżawiający, oddają pozwanemu, jako dzierżawcy, Ośrodek (...) w N. do wyłącznego użytkowania jako przedmiot dzierżawy. Ustalono, że umowa zawarta jest na czas określony od dnia 1 maja 2014r. do 30 września 2014r. Nadto ustalono wysokość czynszu na kwotę 10.000 zł.

Dowód: pisemna umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2014r., k. 78.

Już po rozpoczęciu sezonu letniego 2014r., powód prosił brata pozwanego, T. B., by ten mu sporządził umowę dzierżawy obiektu w N. na nowo. T. B., wykorzystując zapisy w swoim komputerze, dotyczące treści umowy dzierżawy z dnia 1 maja 2014r., nanosił zmiany treści tej umowy, zgodnie ze wskazówkami powoda. Następnie drukował te egzemplarze, na prośbę powoda. Zmiany dotyczyły m.in. wysokości czynszu, czy też sposobu zapłaty czynszu. Powodowie podpisywali egzemplarze nowo drukowanych umów. T. B. miał dostarczyć te nowe umowy do podpisu pozwanemu. Ten bowiem był w tym czasie nieobecny w S..

Pozwany nie podpisał żadnego nowego egzemplarza umowy dzierżawy, uznając, że strony łączy umowa z dnia 1 maja 2014r. o treści jak w egzemplarzu podpisanym przez obie strony. Egzemplarzem tym faktycznie władał.

Dowód: zeznania świadka T. B. protokół przesłuchania świadka z dnia 14 kwietnia 2014r., k.174, przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220.

W trakcie sezonu letniego 2014r. powód miał kontakt z pozwanym. Przyjechał do N.. Twierdził wówczas, że umówiony czynsz jest zbyt niski. Chciał zapłaty wyższego czynszu i płatnego w ratach.

Dowód: przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220.

Dnia 20 czerwca 2014r. pozwany przekazał powodowi kwotę 9.000 zł jako zaliczkę na poczet dzierżawy.

Dowód: oświadczenie z dnia 20 czerwca 2014r., k. 62, przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220.

Powodowie wzywali pozwanego zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 100.000 zł. m.in. pismem z dnia 21 lipca 2014r. (**bezsporne**).

Po wezwaniach do zapłaty, pozwany udał się do adwokata, R. K. po poradę prawną. Przekazał mu pisma wzywające do zapłaty wraz „umową dzierżawy” pochodzącą od powodów. Udzielił mu pełnomocnictwa do reprezentowania powoda w sprawie dotyczącej umowy dzierżawy Ośrodka (...) w N..

Dowód: przesłuchanie pozwanego 00:01:35 protokół z przesłuchania z dnia 26 października 2016r., k. 220, pełnomocnictwo dla adwokata, R. K., k. 20.

W odpowiedzi na pismo powodów z dnia 21 lipca 2014r., pełnomocnik pozwanego, adwokat R. K., pismem z dnia 28 lipca 2014r., poinformował, że pozwany nie zamierza stosować się do wezwań zapłaty w żadnym zakresie, twierdząc, że są one pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Jednocześnie wskazał, że zgodnie z § 3 umowy z dnia 1 maja

2014r. pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 100.000 zł. do dnia 30 września 2014r. Zatem czynsz dzierżawny zostanie uiszczony właśnie do dnia 30 września 2014r. Do pismo załączono pełnomocnictwo udzielone przez pozwanego.

Dowód: pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 28 lipca 2014r., k. 18 – 19, pełnomocnictwo dla adwokata, R. K., k. 20.

Pismem z dnia 30 lipca 2014r. powodowie wskazali, że w związku z zawarciem ustnej umowy dzierżawy Ośrodka (...) w N. pozwany zobowiązany jest do uregulowania czynszu. Wskazali również, iż pozwany w ramach powyższej umowy zobowiązał się do uiszczania czynszu co dwa tygodnie w okresie od 1 maja 2014r. do 30 września 2014r. w wysokości po 10.000 zł., łącznie 100.000 zł. W konsekwencji powyższego, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 60.000 zł. zaległego czynszu.

Dowód: pismo powodów z dnia 30 lipca 2014r., k. 15, potwierdzenie nadania, k. 16, potwierdzenie odbioru, k. 17.

Pismem z dnia 25 września 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty czynszu. Wskazali, że pomimo ponagieł i wezwań do uregulowania zaległości w płatności czynszu, który zgodnie z umową wynosi 100.000 zł., pozwany nie zapłacił należności.

Dowód: pismo powodów z dnia 26 września 2014r., k. 14.

Pismem z dnia 1 października 2014r. powodowie wezwali pozwanego do uiszczenia kwoty 100.000 zł. oraz kwoty wynikającej z opłat za podstawowe media użytkowanych obiektów w N. oraz wynikłe szkody w czasie użytkowania tych obiektów wraz z odsetkami wynikającymi z umowy dzierżawny w dnia 1 maja 2104r. oraz aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 6 września 2013r, łącznie kwoty 156.261,76 zł.

Dowód: pismo powodów z dnia października 2014r., k. 85 - 86.

Dnia 15 października 2014r. powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w Lęborku wniosek o zavezwanie pozwanego do próby ugodowej. Na uzasadnienie podali, że dnia 1 maja 2014r. zawarli z pozwanym umowę dzierżawcy ośrodka (...) w N. na 100.000 zł. czynszu. Na dowód przywołali pisemną umowę dzierżawy z dnia 1 maja 2014r. Podali, że strony uzgodniły, iż czynsz będzie płatny co dwa tygodnie w kwocie po 10.000 zł. Pozwany nie stawiał się na wyznaczone posiedzenie jawne.

Dowód: wniosek powodów, k. 21 – 23.

W okresie od dnia 1 maja 2014r do 30 września 204r. powstały koszty eksploatacyjne na obiektach w ośrodku (...) w N., których pozwany nie pokrył, uznając, że umowa łącząca strony nie zobowiązywała go do takich wydatków.

Dowód: faktura VAT z dna 03.10.2014r., k. 87, z dnia 03.10.2014r., k. 88, z dnia 02.12.2014r., k. 89, z dnia 29 .08.2014r., k. 90, z dnia 08.07.2014r., k. 92, z dnia 11.09.2014r., k. 95, z dnia 28.11.2014r., pismo (...) SA z dnia 09.09.2014r., k. 91, potwierdzenia sald, k. 94, wezwanie do zapłaty (...) SA z dnia 28.11.2014r., k. 96, nota odsetkowa (...) SA z dnia 03.10.2014r., k. 97, wezwanie do zapłaty (...) SA z dnia 25.09.2014r., k. 98, mota odsetkowa z dnia 03.10.2014r., k. 99, zestawienie należności z tytułu padoku rolnego, k. 100.

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że proces cywilny ma charakter kontradyktoryjny, co oznacza, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że powodowie winni wykazać (udowodnić), że strony łączyła umowa dzierżawy Ośrodka (...) w N. z czynszem dzierżawnym określonym na kwotę 100.000 zł. a

także, że pozwany był obowiązany uiszczać wszelkie koszty eksploatacyjne, koszty ubezpieczenia oraz podatek rolny od dzierżawionej nieruchomości w N. za czas trwania umowy dzierżawy, tj. od 1 maja 2014r. do 30 września 2014r.

Powodowie powyższemu obowiązkowi, zdaniem sądu, nie sprostali.

Powodowie oparli swe żądanie zapłaty kwoty 100.000 zł. na twierdzeniu, iż jest to umówiony, a zatem należny powodom od pozwanego czynsz dzierżawny z tytułu dzierżawy Ośrodka (...) w N., który strony uzgodniły w pisemnej umowie dzierżawy z dnia 1 maja 2014r. Jednocześnie powodowie załączyli do pozwu egzemplarz tej „umowy” (k. 7 i k. 118a).

Przedłożony egzemplarz w swej treści rzeczywiście wskazuje na to, że strony zawierają umowę dzierżawy Ośrodka (...) w N., a także, iż ustalają czynsz dzierżawny na kwotę 100.000 zł. oraz, że dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy – w tym z tytułu wywozu śmieci, odprowadzanie ścieków, energii elektrycznej itp. Wskazano też, że umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. od dnia 1 maja 2014r. do 30 września 2014r. Jednakże uszło uwadze powodów, że egzemplarz przez nich złożony nie zawiera podpisu obu stron umowy. Zatem, bez wątplenia stwierdzić należy, że powodowie nie złożyli do akt pisemnej umowy dzierżawy Ośrodka (...) w N. z umówionym czynszem na kwotę 100.000zł.

Jednocześnie podkreślić należy, że pozwany, który przyznał, iż strony łączyła umowa dzierżawy ośrodka w N., podniósł twierdzenia, że w oparciu o tę umowę zobowiązał się zapłaty czynszu w kwocie 10.000 zł. Nie przyjął zaś zobowiązania zapłaty kosztów eksploatacyjnych i innych związanych z użytkowaniem powyższego obiektu. Na poparcie swych twierdzeń, pozwany złożył do akt pisemną umowę dzierżawy z dnia 1 maja 2014r., która zawiera właśnie taką treść i jest to umowa podpisana przez obie strony (k. 78).

Zatem stwierdzić należy, iż pozwany, poprzez złożenie pisemnej umowy opatrzonej podpisami obu stron, wykazał, że strony łączyła umowa dzierżawy o treści jak w tejże umowie.

Powodowie w toku niniejszego procesu podjęli próbę obalenia autentyczności umowy przedłożonej przez pozwanego, wskazując, że jest ona spreparowana i sfalszowana. Dopatrywali się daleko idącej ingerencji pozwanego w pisemny egzemplarz umowy. Nie przedstawili jednak materiału dowodowego, który potwierdziłby ich twierdzenia.

Wprawdzie powodowie wnioskowali o przeprowadzenie dowodu z opinii instytutu naukowego, aby za pomocą techniki chromatografii gazowej sprzężonej ze spektrometrem mas ustalić daty naniesienia pisma ręcznego na oryginale umowy dzierżawy złożonej przez pozwanego w porównaniu do podpisów naniesionych przez powodów na przedłożonych przez nich umowie, a w dalszej części wnieśli o to, by instytut ustalił, która z przedłożonych umów została wydrukowana wcześniej, co pozwoliłoby na ustalenie, która jest umową oryginalną. Teza ta jednak jest, w ocenie sądu, bez znaczenia, bo przecież podpisana jest tylko jedna umowa, ta przedstawiona przez pozwanego. Dodatkowo, pismem z dnia 29 lipca 2015r. wnieśli o to, by instytut naukowy ustalił datę wydruku umowy dzierżawy złożonej przez powodów oraz daty wydruku umowy dzierżawy złożonej przez pozwanego za pomocą techniki chromatografii gazowej sprzężonej ze spektrometrem mas po to, by określić, kiedy powstały złożone do akt egzemplarze umowy. Również i ta okoliczność bez znaczenia, zdaniem sądu, gdyż podpisana jest jedna.

Na marginesie wskazać należy, iż sąd dokonał telefonicznych ustaleń z Instytutem Ekspertyz Sądowych w K. (...) oraz Dokumentów im. prof. J. S. oraz z Biurem (...) i uzyskał odpowiedź, że żadna z tych instytucji nie wykonuje badań metodą techniki chromatografii gazowej sprzężonej ze spektrometrem ma (k. 116).

Powodowie, dalej w kolejnym piśmie podali, że pozwany dopuścił się sfalszowania umowy dzierżawy, wykorzystując podpis in blanco powodów na drugiej stronie umowy i podmienił pierwszą stronę umowy z postanowieniem o wysokości czynszu dzierżawnego (k. 139).

W tej sytuacji, sąd wezwał powodów do uiszczenia zaliczki w kwocie 2.000 zł. na poczet wydatków zwianych z opinią instytutu, zakreślając 14 dni na jej uiszczenie, pod rygorem pominięcia zawnioskowanej czynności procesowej.

Wobec tego, że powodowie nie uiszcili żądanej zaliczki, sąd postanowieniem z dnia 8 lutego 2017r., pominął wniosek powodów o dopuszczenie dowodów z opinii instytutu na okoliczności związane w powstaniem egzemplarzy umowy dzierżawy (art. 130⁴ par 5 k.p.c.).

Dowodem na ingerencję pozwanego w treść umowy dzierżawy nie może być też treść wiadomości amail, pochodząca od M. B., złożona przez powodów do akt (k. 180 – 183), albowiem przedstawiona w niej umowa dzierżawy jako ta, która łączyła strony, nie stanowi wiarygodnego dowodu na treść łączącej strony umowy. Podkreślić bowiem należy, że jej pierwsza strona odpowiada w swej treści umowie przedstawionej przez powodów (tj. z czynszem na 100.000 zł.), zaś druga strona - odpowiada drugiej stronie egzemplarza umowy dzierżawy przedstawionej przez pozwanego, łącznie z zamazanym słowem „niezwłocznie”, czy też zamazanymi literami w słowach „dzierżawca”, „sprawach”, „nieuregulowanych”, „jednobrzmiących”, „każdej”. Powyższe wskazuje, że egzemplarz „umowy dzierżawy”, przesłany drogą elektroniczną do M. B., nie odpowiada, ani temu, który został złożony do akt niniejszej sprawy przez powodów, ani temu, który został złożony do akt niniejszej sprawy przez pozwanego. Zatem, nie może stanowić dowodu na to, o co wnosili powodowie, by uznać, że strony łączyła umowa dzierżawy na kwotę 100.000 zł.

Sąd w związku z tym oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka T. B. i pozwanego na okoliczności związane z treścią powyższego amaila.

Dowodem na ingerencję w treść umowy dzierżawy nie mogą być też niespójne i niekonsekwentne twierdzenia powodów, gdyż nie można na ich podstawie ustalić jednego przebiegu zdarzenia związanego ze stworzeniem, wydrukowaniem i podpisaniem umowy dzierżawy ośrodka (...).

Podczas informacyjnego wysłuchania na rozprawie w dniu 24 września 2015r. powodowie podali, że pozwany potrzebował druku umowy, by okazać go M. B., gdyż była to osoba, z którą zamierał kontynuować współpracę w zakresie usług turystycznych na sezon 2014r. Powódka wówczas podała, że strony uzgodniły czynsz na 100.000 zł. i taką umowę wydrukował brat pozwanego, T. B.. Wskazała, że tylko taką umowę podpisywała. Po podpisaniu tej umowy, wziął ją brat pozwanego, T. B., po to, by przesłać ją pozwanemu. Wskazała też, iż T. B. drukował kilka egzemplarzy umowy, bo się mylił podczas jej spisywania. Przerabiał i poprawiał treść umowy. Podała, że powodowie czytali i sprawdzali wydruki. Jednocześnie wskazała, iż pozwany dyktował bratu treść umowy przez telefon. Podpisywanie umowy odbyło się na jednym spotkaniu (k. 102v). Powód potwierdził powyższe twierdzenia.

Jednak podczas przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron na rozprawie w dniu 23 czerwca 2016r. powód wskazał że to pozwany wydrukował umowę i przyniósł ją powodom do podpisania. Zeznał, że powodowie dokładnie ją przejrżeli. Powiedział, że trzeba się z tym zapoznać. Podał, iż wnuk przyszedł do ich pokoju, przyniósł umowę. Coś tam nie podobało się powodom, drukował chyba ze 3 razy. Podał, że w pokoju byli w trójkę, powodowie i pozwany. Dodatkowy druk był z tego powodu, że w umowie nie było mowy o opłatach za media. Tymczasem powodowie chcieli, by taki zapis znalazł się w umowie. Wnuk wydrukował na nowo umowę z mediami. Wnuk drukował 3 razy, nie pamiętam, co było nie tak (k. 197v).

Powódka podczas przesłuchania w dniu 23 czerwca 2016r. zeznała zaś, że umowę przygotowywali obaj wnukowie, pozwany i jego brat, T.. Wydruki umów przyniósł im pozwany. Wydruki były ciągle zmieniane, nie było w ich treści, takiej, jak trzeba, były pomyłki, np. nie były ujęte media. Zeznała, że każdy wydruk powodowie czytali dokładnie. Zeznała też, iż pozwany przy powodach, w S., złożył podpis pod umową.

Jednocześnie powodowie nie potrafili wyjaśnić niekonsekwencji w swoich zeznaniach w porównaniu z ich twierdzeniami z rozprawy z dnia 24 września 2015r. Zasłaniaли się niepamięcią i zdenerwowaniem.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że powodowie niekonsekwentnie przedstawili okoliczności sporządzenia egzemplarzy umowy dzierżawy. Nie potrafili jednocześnie wyjaśnić, dlaczego egzemplarz umowy przez nich złożony nie został podpisany przez obie strony, natomiast egzemplarz przedstawiony przez pozwanego był podpisany przez obie strony.

W kontekście twierdzeń powodów, przesłuchanie pozwanego jest logiczne. Nadto jest ono spójne z treścią zeznań świadka, T. B..

Wynika z nich zgodnie, że wpieryw została wydrukowana umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2014r. z kwotą czynszu dzierżawnego określoną na kwotę 10.000 zł. Umowa ta została sporządzona i wydrukowana przez pozwanego w S.. Tam też została jednocześnie przez obie strony podpisana. Natomiast dodatkowe egzemplarze umowy o nowej treści pojawiły się później. Były sporządzane przez brata pozwanego, T. B., na polecenie powoda. Te egzemplarze zawierały m.in. postanowienia o czynszu w kwocie 100.000 zł. Jednakże pozwany tych „nowych” egzemplarzy umowy nie podpisał. Nie godził się na ich treść.

W tej sytuacji, sąd dał wiarę przesłuchaniu pozwanego z uwagi na jego zbieżność z treścią zeznań świadka, T. B..

W konsekwencji powyższego, sąd uznał, że strony łączyła umowa dzierżawy o treści przedstawionej przez pozwanego.

Załączona przez pozwanego umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2014r. stanowi bowiem dokument prywatny. Zgodnie zaś z art. 245 k.p.c. stanowi więc dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, iż dowodem zawarcia umowy dzierżawy z czynszem w wysokości 100.000 zł. nie mogą być zatem zeznania świadka, M. B.. Świadek ten z resztą zeznał, że nie posiada wiedzy co do treści łączącej strony umowy dzierżawy.

Na koniec wskazać należy, że dowodem na wysokość czynszu nie może być treść pisma pełnomocna pozwanego z dnia 28 lipca 2014r., w którym mowa jest o kwocie czynszu w kwocie 100.000 zł. Pozwany wyjaśnił bowiem, że przekazał adwokatowi dokumenty pochodzące od powodów, w tym egzemplarz umowy dzierżawy z treścią o czynszu w wysokości 100.000 zł. Stąd twierdzenia o wysokości czynszu. Jednocześnie pozwany skutecznie, zdaniem sądu, podniósł twierdzenia, że nie udzielił adwokatowi, R. K. pełnomocnictwa materialno prawnego do uznania roszczenia powodów z tytułu czynszu w wysokości 100.000 zł. Treść powyższego pełnomocnictwa (k.20) rzeczywiście nie potwierdza, by takie pełnomocnictwo zostało mu udzielone. Zatem stwierdzić należy, że treść pisma pełnomocnika pozwanego z dnia 28 lipca 2014r. nie wywarło żadnych skutków prawnych.

Reasumując powyższe, sąd uznał, że pozwany obowiązany był do zapłaty na rzecz powodów kwoty 10.000 zł. tytułem czynszu dzierżawnego, na podstawie pisemnej umowy z dnia 1 maja 2014r. Wobec tego, że pozwany uiszczył powodom kwotę 9.000 zł. tytułem zaliczki na poczet czynszu (co potwierdzenia treść pokwitowania z dnia 20 czerwca 2014r.) roszczenie powodów stało się zasadne jedynie w części, tj. co do brakującej części czynszu, tj. w zakresie kwoty 1.000 zł.

Dlatego też, na podstawie art. 693 § 1 k.c. sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych i odsetkach ustawowych za opóźnienie, sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., uznając, że stan opóźnienia w zapłacie czynszu wystąpił po dniu 30 września 2014r., czyli od dnia 1 października 2014r.

W zakresie żądania zapłaty należności związanych w opłatami eksploatacyjnymi i innymi należnościami w kwocie 12.160,67 zł., to wskazać należy, iż sąd oddalił to żądanie w całości, uznając, że powodowie nie udowodnili, by strony umowy się na to, że pozwany takie opłaty będzie uiszczał. Umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2014r., podpisana przez obie strony, nie zawiera takiego obowiązku pozwanego. Dlatego żądanie w tym zakresie zostało oddalone (art. 693 § 1 k.c. a contrario).

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że podeszły wiek powodów oraz ich trudna sytuacja życiowa, w której się znaleźli (konflikt z rodziną m.in. na tle korzystania z ośrodka (...)) przemawia za nieobciążaniem ich kosztami procesu. Nadto, wynik niniejszego procesu jest wynikiem zasady kontradiktoryjności obowiązującej w postępowaniu sądowym. Podeszły wiek powodów oraz choroba powoda mogły spowodować, że powodowie, zawierając umowę z pozwanym, nie zadbali należycie o swe interesy.

Na oryginale właściwy podpis