

Sygn. akt I C 1273/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Lęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak -Michalak
Protokolant:	sekr. sądowy Alicja Kołsut

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2016 r. w Lęborku

sprawy z **powództwa A. S.**

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) Sp.z.o.o. z siedzibą w R. na rzecz powoda A. S. kwotę 37728,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych) wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od dnia 16.03.2016r. do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanego (...) Sp.z.o.o. z siedzibą w R. na rzecz powoda A. S. kwotę 6704,00 zł (sześć tysięcy siedemset cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zwraca z urzędu z Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Lęborku na rzecz powoda A. S. kwotę 300,00 zł (trzysta złotych) tytułem nienależnie pobranej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 1273/16

UZASADNIENIE

Powód A. S. wniósł w dniu 30 czerwca 2016 roku o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. w R. (dalej: E.-R.) łącznej kwoty 37.728,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 marca 2016 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu sporządzonym do pozwu powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi zaległy nieopłacony w terminie czynsz z tytułu zawartej w dniu 28 kwietnia 2014 roku umowy dzierżawy nieruchomości rolnych.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu tj. zwrotu opłaty od udzielonego pełnomocnictwa, kosztów zastępstwa procesowego i kosztów uiszczonych opłaty od pozwu według norm przepisanych.

Początkowo niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowania upominawczym. Sąd Rejonowy w Lęborku w dniu 2 sierpnia 2016 roku wydał nakaz zapłaty przeciwko w.w. pozwanemu zasądzając dochodzoną pozwem kwotę - sygn. akt I Nc 1348/16. Pozwany wniósł sprzeciw w terminie do tego zakreślonym. Pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej tut. Sądu, nadto zarzut nieważności umowy dzierżawy wobec podpisania jej przez jedynie jednego z

współwłaścicieli nieruchomości. Pozwany wskazał również, iż w umowie nieruchomości w sposób niewłaściwy została oznaczona poprzez wskazanie błędnego nr księgi wieczystej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 kwietnia 2014 roku A. S. działający w imieniu własnym jak i w imieniu i na rzecz małżonki M. S. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego w tożsamym dniu – nabył od Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości rolne położone w (...) stanowiące:

- działkę nr (...) o powierzchni 13,4206 ha dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...) oraz
- działkę (...) o powierzchni 18,4670 ha dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...).

A. S. działał w imieniu w.w. małżonki również w okresach wcześniejszych na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2013 roku.

W dniu 28 kwietnia 2014 roku A. S. zawarł z spółka (...) umowę dzierżawy, której przedmiotem były nieruchomości rolne położone w (...) stanowiące:

- działkę nr (...) o powierzchni 13,4206 ha dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...) oraz
- działkę (...) o powierzchni 18,4670 ha dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...).

Umowa dzierżawy została zawarta na okres od 28 kwietnia 2014 roku do 1 marca 2016 roku.

Strony ustaliły roczny czynsz dzierżawny w wysokości:

- 75.456 zł płatny do 15 maja 2014 roku;
- 37.728 zł płatny do 15 maja 2015 roku wraz z otrzymanymi przez wydzierżawiającego dopłatami obszarowymi za 2014 rok;
- 37.728 zł płatny do 15 marca 2016 roku wraz z otrzymanymi przez wydzierżawiającego dopłatami obszarowymi za 2015 rok.

Zgodnie z § 8 w.w. umowy spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać ma sąd miejsca położenia dzierżawionej nieruchomości.

Wyżej wymienione nieruchomości zostały odłączone od księgi wieczystej nr (...) i przyłączone do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łęborku.

W dniu 17 czerwca 2016 roku A. S. wezwał spółkę (...) do zapłaty kwoty 61.157,71 zł w tym kwoty 37.728 zł z tytułu zaległego czynszu i kwoty 23.429,71 z tytułu dopłat obszarowych za 2015 rok.

W dniu 19 września 2016 roku małżonka A. M. S. złożyła oświadczenie w formie pisemnej potwierdzające umowę dzierżawy zawartą w dniu 28 kwietnia 2014 roku, a dotyczącą w.w. nieruchomości rolnych.

(dowód: odpis KRS k. 7, umowa dzierżawy k. 8-9, wezwanie do zapłaty k. 10, odpis Księgi wieczystej k. 23-26, 49-58, oświadczenie k. 36, akt notarialny k.37-42, pełnomocnictwo – akt notarialny k. 43-48).

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 3 k.p.c., obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach. Ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Na stronie powodowej spoczywał zatem ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jej

roszczenie, w szczególności wykazania, że dochodzona pozwem kwota pieniężna wobec pozwanego przysługiwała powodowi. W opinii Sądu, powód zadośćuczynił w dostatecznym stopniu temu obowiązkowi. Strona powodowa w toku prowadzonego postępowania sądowego przedłożyła na poparcie powództwa liczną dokumentację źródłową wymagalnego zobowiązania m.in. umowę dzierżawy, oświadczenie współmałżonka, pełnomocnictwa udzielone powodowi do działania w imieniu żony, nadto oświadczenie małżonka, wezwanie do zapłaty.

Zgodnie z treścią 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość. W niniejszej sprawie powód dowiódł, że przysługuje mu roszczenie wobec spółki (...). Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwany nie jest zobowiązany względem strony powodowej do świadczenia objętego żądaniem pozwu, tym bardziej, że w zasadzie nie kwestionował wymagalności roszczenia i jego wysokości skupiając się na podważeniu ważności umowy z tytułu zawarcia jej jedynie przez jednego małżonka, bez ważnego umocowania drugiego z właścicieli.

Po pierwsze czynności prawna obejmująca wydzierżawienie nieruchomości rolnych była ważna, albowiem dokonano jej za zgodą drugiego małżonka. Owszem chociaż nie wynika powyższe wprost z treści umowy dzierżawy to należy wskazać, że okoliczności towarzyszące zawarciu umowy dzierżawy przesądzają o tym, że strona pozwana posiadała wiedzę oraz wszelką dokumentację na potwierdzenie okoliczności towarzyszących po stronie powoda tj. faktu bycia umocowanym do działania w imieniu i na rzecz małżonki M. S.. W tożsamym dniu, przed tym samym notariuszem w kancelarii notarialnej (przed zawarciem umowy dzierżawy) zostało udzielone pełnomocnictwo przez M. S. i została następnie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości rolnych. Wkrótce po tym zdarzeniu również w tożsamym dniu tj. 28 kwietnia 2014 roku została zawarta umowa dzierżawy z pozwaną spółką. Umowa dzierżawy została przygotowana przez pozwaną, która aby ją opracować opierała się na danych dostarczonych przez powoda w postaci w.w. aktów notarialnych.

M. S. w dniu 30 sierpnia 2013 roku i w dniu 28 kwietnia 2014 roku udzieliła pełnomocnictwa małżonkowi A. S. do działania w jej imieniu w celu m.in. reprezentowania jej w pełnym zakresie w sprawach majątkowych. Powód zawierając umowę w dniu 28 kwietnia 2014 roku działał w imieniu swoim i żony na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez małżonkę. M. S. ważność umowy dzierżawy dodatkowo potwierdziła w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej w dniu 19 września 2016 roku.

Stosownie do treści art. 37 §2 i § 3 krio ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (bezskuteczność zawieszona umowy). Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego strona jest wymagana – odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

W niniejszej sprawie gdyby nawet przyjąć, że pełnomocnictwo do działania w imieniu M. S. było niedookreślone w zakresie możliwości zawarcia umowy dzierżawy w sposób wyraźny to z pewnością jej oświadczenie złożone w dniu 19 września 2016 roku konwalidowało tą czynność skutecznie potwierdzając zawarcie umowy dzierżawy. Wobec zaś braku wykazania przez stronę pozwaną okoliczności polegających na wyznaczeniu terminu o którym mowa w art. 37 § 3 krio należy wskazać, iż Sąd nie znalazł powodów dla których umowa dzierżawy z dnia 28 kwietnia 2014 roku miała być nieważna.

Po drugie bezzasadny jest zarzut pozwanego o niewłaściwym oznaczeniu nieruchomości rolnych w umowie bowiem były one w sposób jednoznaczny określone poprzez ich nr działki, położenie i powierzchnię, a ponadto nr księgi wieczystej obowiązujący w dniu zawarcia umowy. Z resztą jak wynika z odpisu aktualnego numeru księgi wieczystej w sposób wyraźny jest tam wskazane z jakiej księgi wcześniej wskazane nieruchomości rolne zostały odłączone. Ich numery nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do określenia w sposób prawidłowy przedmiotu umowy.

Z racji zaś, że umowa dzierżawy nie jest dotknięta sankcją nieważności, zapis wyrażony w § 8 umowy odnoszący się do właściwości Sądu pozostaje w mocy.

Z tych względów orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 kpc). Natomiast stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty według przepisów o wynagrodzeniu adwokata (art. 99 kpc).

Nie ulegało wątpliwości, że spór wygrał powód, ponieważ uwzględniono w całości jej żądanie. W ocenie Sądu, w poczet kosztów procesu, zasądzonych na rzecz powoda, należało zaliczyć koszty opłaty sądowej, opłaty skarbowej i koszty zastępstwa procesowego wynikające z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. 2015.1804) w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku.

Wobec zaś uiszczenia przez powoda dwóch opłat sądowych od pozwu, Sąd nakazał zwrócić z urzędu opłatę sądową nienależną na podstawie art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z zm.) – (pkt 3 sentencji wyroku).

SSR Aleksandra Sobczak-Michalak

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o apelacji
3. przedłożyć z wpływem lub za 21 dni

L., dnia 21 grudnia 2016 roku

SSR Aleksandra Sobczak-Michalak