

Sygn. I C 90/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 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 12 stycznia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...)
w W.

przeciwko J. N. (1) i I. N.

o ustalenie nieważności umowy

1. ustala, że umowa przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. (1) i I. N., objęta aktem notarialnym z dnia 22.12.2015 r. sporządzonym przez notariusz A. B.

z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym Repertorium A (...) następujących nieruchomości rolnych:

- nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 2,7500 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...);

- nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 3,3100 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...);

- nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi działek (...) o łącznej powierzchni 19,8900 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...)

jest nieważna;

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 26.614,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 90/16

UZASADNIENIE

Powódka, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w W., wniosła przeciwko pozwanym, J. N. (1) i I. N., pozew o ustalenie, że nieważna jest umowa przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. (2) i I. N., objęta aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2015r., sporządzonym przez notariusza A. B. z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym w repertorium A numerem (...) następujących, niezabudowanych nieruchomości rolnych, tj.:

1. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 2,7500 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...);
2. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 3,3100 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...);
3. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o łącznej powierzchni 19,8900 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...).

Wniosła również o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu oraz kosztów postępowania zabezpieczającego według spisu kosztów.

Na uzasadnienie wskazała, że pozwani zawarli umowę przeniesienia własności powyższych nieruchomości, reprezentując powodową spółdzielnię, jako zbywcę pomimo, iż pełnomocnictwo materialne do reprezentowania powódki w powyższym zakresie wygasło. Wygaśnięcie pełnomocnictwa nastąpiło wskutek upływu czasu, na który zostało udzielone. Pomimo, iż pozwani wiedzieli o powyższym, zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy powódką, które reprezentowali, jako sprzedającą a samym sobą, jako kupującymi. W konsekwencji powyższego, umowa z dnia 22 grudnia 2015r. jako zawarta bez umocowania pochodzącego od sprzedawcy jest, zdaniem powódki, nieważna.

Pozwani, J. N. (1) i I. N., w terminie określonym przez sąd nie złożyli odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 19 maja 2016r. wniesli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów procesu.

Wskazali, że zakwestionowana czynność sprzedaży nieruchomości została dokonana przez pozwanych w oparciu o nieodwołalne pełnomocnictwo materialne, udzielone im przez powódkę w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. Podali, że w umowie tej powódka zobowiązała się przenieść na rzecz pozwanych własność nieruchomości w postaci działek o numerach ewidencyjnych (...), położonych w S. i jednocześnie udzieliła pozwany nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania jej do dokonania powyższej czynności prawnej, w tym również w razie sprzedaży nieruchomości na rzecz samym pozwanych. Podkreślili, iż wielokrotnie wzywali powódkę do zawarcia umowy przenoszącej własność, lecz powódka unikała kontaktu. Zatem, w oparciu o nieodwołalne pełnomocnictwo z dnia 17 maja 2013r., pozwani zawarli w imieniu powódki umowę przeniesienia własności spornych nieruchomości na rzecz pozwanych. Podali też, że nabycie przez pozwanych ziemi w S. pozostawało w bezpośrednim związku z ustanowieniem przez pozwanych na działce stanowiącej ich własność, położonej w K., służebności przesyłu na rzecz podmiotu – (...) spółki z o.o. w J.. Pozwani zgodzili się bowiem na jej ustanowienie w zamian za pozyskanie na własność ziemi w S.. Udzielenie nieodwołalnego pełnomocnictwa miało stanowić dla pozwanych gwarancję wykonania zobowiązania przeniesienia działek w S. po ustanowieniu służebności przesyłu na nieruchomości w K.. W konsekwencji powyższych twierdzeń pozwani wniesli o oddalenie powództwa, wskazując, że zakwestionowana przez powódkę umowa z dnia 22 grudnia 2015r., została skutecznie zawarta.

Sąd ustalił:

Pozwani prowadzą gospodarstwo rolne w S..

Około 2010r. nawiązali współpracę Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) w W.. Powódka zajmowała się wówczas pozyskiwaniem ziemi pod inwestycje wiatrowe i organizowaniem projektów farm wiatrowych. Pozwani na prośbę

powódki mieli lobbować wśród lokalnych właścicieli gruntów rolnych położonych w miejscowości K. za oddaniem gruntów rolnych podmiotowi, z którym współpracowała powódka właśnie na cele wiatrowych inwestycji.

Powodowa spółdzielnia, jako podmiot współpracujący z (...) spółką z o.o. w J., przede wszystkim była jednak zainteresowana ustanowieniem służebności przesyłu na działce nr (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność pozwanych.

W ramach nawiązanej współpracy powódka oddała pozwany do nieodpłatnego korzystania grunty rolne w S., stanowiące działki o numerach (...). Pozwany wskazał powódce, że jest gotów ustanowić służebność przesyłu na działce nr (...) w K. na rzecz (...) spółki z o.o. w J. w zamian za przeniesienie na rzecz pozwanych własności powyższych działek oraz własności działek P..

Podmioty te spotykały się na rozmowach ukierunkowanych na zawarcie umów, które interesowały obie strony. (...) spółka z o.o. w J. rozpoczęła prace budowlane na działce nr (...) w K., pomimo, iż współpraca stron nie została ujęta w ramy umowne.

Dowód: przesłuchanie J. N. (1) 00:08:47, 00:13:46, 00:17:25, 00:23:02 protokół rozprawy z dnia 12 stycznia 2017r., k. 297v – 298.

W konsekwencji powyższego, pozwani w dniu 25 stycznia 2013r. wnieśli do Sądu Rejonowego w Słupsku przeciwko (...) spółce z o.o. w J. pozew o ochronę naruszonego posiadania (sygn. akt (...)). W postępowaniu tym, mocą postanowienia z dnia 5 lutego 2013r., uzyskali zabezpieczenie swego roszczenia poprzez zobowiązanie (...) spółki z o.o. w J. do niedokonywania żadnych czynności związanych z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...), do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

Po wydaniu powyższego orzeczenia, strony ponownie wróciły do rozmów. Pozwani podkreślali, że zgodzą się na ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) w K., jeśli powódka sprzeda im ziemię w S. i P..

Ostatecznie, na mocy porozumienia z dnia 17 maja 2013r. doszło do ustanowienia służebności przesyłu na działce nr (...) położonej w K. na rzecz podmiotu ściśle współpracującego z powodową spółdzielnią. Pozwani otrzymali wynagrodzenie za tę służebność w kwocie 1.500.000 zł.

Również dnia 17 maja 2013r. doszło do zawarcia pomiędzy powódką a pozwany umowy dzierżawy na ziemię w S..

Dowód: przesłuchanie pozwanego 00:23:02, 00:31:23 protokół rozprawy z dnia 12 stycznia 2017r., k. 298 – 298v.

Konsekwencją powyższych uzgodnień było też zawarcie w dniu 17 maja 2013r. przed notariuszem P. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w W., przez powódkę oraz pozwanego, działającego również jako pełnomocnik pozwanej, umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości położonej w S., obejmującej działki o numerze (...), objętej księgą wieczystą (...), działki o numerze (...), objętej księgą wieczystą (...) oraz działek o numerze (...), objętych księgą wieczystą (...).

W § 2 ust. 2 umowy wskazano, że zostaje ona zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003r., nr 64, poz. 592).

Ustalono również, iż zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi najpóźniej do dnia 31 lipca 2013r., a także, iż wydanie nieruchomości nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, która nastąpi najpóźniej do dnia 31 lipca 2013r.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...), k. 41 – 61.

Na dzień zawarcia umowy nieruchomości składająca się z działek (...) oraz z działki (...) były obciążone hipoteką umowną łączną do kwoty 300.000 CHF, wpisaną na rzecz (...) spółki z o.o. w W. w celu zabezpieczenia wszelkich należności mogących powstać w związku z zawartą umową pożyczki nr (...) z dnia 24 lutego 2011r.

Powódka zobowiązała się jednak, że w terminie 30 dni od dnia 15 maja 2016r., tj. od terminu płatności ostatniej raty pożyczki na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W. z tytułu umowy pożyczki za dnia 24 lutego 2010r. przekaże pozwanym zgodę na wykreślenie powyższej hipoteki umownej łącznej do kwoty 300.000 CHF z wszystkich ksiąg wieczystych, w których będzie ujawniona.

Strony ustaliły również, że w przypadku niewykonania przez powódkę powyższego zobowiązania pozwani będą uprawnieni do żądania zapłaty na ich rzecz kary umownej w wysokości 600.000 zł., w terminie 14 dni po wezwaniu do doręczenia przedmiotowej zgody, a także w przypadku wszczęcia egzekucji przez wierzyciela hipotecznego.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...), k. 41 – 61.

Cena sprzedaży nieruchomości objętych aktem notarialnym Rep. A (...) wyniosła 200.000 zł. Była to cena bez obciążeń hipotecznych.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...), k. 41 – 61, przesłuchanie pozwanego 00:37:19, 00:48:48, 00:51:23 protokół rozprawy z dnia 12 stycznia 2017r., k. 298v – 299v.

W § 7 umowy powódka udzieliła pozwanym nieodwołalne pełnomocnictwo do przeniesienia na rzecz pozwanych działek gruntu o numerach (...) położonych w S., o łącznym obszarze 25,9500 ha z obciążeniami, o których mowa w akcie notarialnym rep. A numer (...), za cenę i na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. Podano też, że pełnomocnicy mogą być drugą stroną czynności prawnej oraz mogą być pełnomocnikami drugiej strony czynności prawnej.

Intencją strony zawierających umowę z dnia 17 maja 2013r. było udzielenie nieodwołalnego pełnomocnictwa materialnego do dnia 31 lipca 2013r.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...), k. 41 – 61, przesłuchanie powódki, k. 277v – 279.

Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu działek gruntu o numerach (...), położonych w S..

Dowód: przesłuchanie powódki, k. 278.

Do dnia 31 lipca 2013r. pozwani nie doprowadzili do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości opisanych w umowie z dnia 17 maja 2013r. (**bezsporne**).

W tym czasie obawiali się nabyć nieruchomości S. z uwagi na fakt obciążenia ich hipoteką umowną łączną do kwoty 300.000 CHF, wpisaną na rzecz (...) spółki z o.o. w W..

Dowód: przesłuchania pozwanego 00:48:48, 00:51:23 protokół rozprawy z dnia 12 stycznia 2017r., k. 299 – 299v.

Podejmowali starania, by skontaktować się z powódką. Powódka nie podejmowała kontaktu z pozwanym, gdyż uznała, że pełnomocnictwo udzielone w dniu 17 maja 2013r. wygasło z dniem 31 lipca 2013r.

Dnia 13 grudnia 2013r. powódka poinformowała pełnomocnika pozwanych, że skoro umowa przeniesienia nieruchomości nie została wykonana do dnia 31 lipca 2013r., to pełnomocnictwo udzielone pozwanym do jej zawarcia, udzielone pozwanym wygasło. Jednocześnie powódka uprzedziła, że zawarcie umowy przeniesienia nieruchomości na podstawie pełnomocnictwa z umowy warunkowej będzie czynnością nieważną. Z ostrożności oświadczyła, że odwołuje pełnomocnictwo udzielone pozwanym.

Nadto pismem z dnia 26 marca 2014r. powódka poinformowała pełnomocnika pozwanych, że podtrzymuje swe stanowisko zaprezentowane w piśmie z dnia 13 grudnia 2013r. Podała, że skoro umowa przeniesienia nieruchomości nie została zawarta do dnia 31 lipca 2014r., to pełnomocnictwo udzielone pozwany nie może być dalej wykorzystywana. Pismo to zostało przekazane do notariuszy działający na terenie S., w tym od notariusz A. B. z kancelarii notarialnej w S. oraz do Sądu Rejonowego w Słupsku.

Dowód: pismo powódki z dnia 13 grudnia 2013r., k. 63, pismo powódki z dnia 26 marca 2014r., k. 62, potwierdzenia nadania, k. 67 – 68, k. 69 - 73. przesłuchanie powódki, k. 278v.

Dnia 22 grudnia 2015r. pozwani zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, stanowiącej działki gruntu o numerach (...), położonych w S., o łącznym obszarze 25,9500 ha, działając jednocześnie jako pełnomocnicy powódki oraz we własnym imieniu. Oświadczyli, że działają w imieniu powódki w oparciu o nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone im na podstawie w warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 17 maja 2013r., objętej aktem notarialnym Rep. A (...). Jednocześnie w grudniu 2015r. uiszcili powódce cenę nabycia, tj. 400.000 zł.

Dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 22 grudnia 2015r., k. 75 – 82.

Dnia 15 stycznia 2016r. powódka złożyła przed notariuszem, P. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w W., oświadczenie, w którym wskazała m.in., iż nie potwierdza czynności dokonanej przez pozwanych dnia 22 grudnia 2015r., polegającej na zawarciu umowy kupna sprzedaży nieruchomości położonych w S..

Dowód: oświadczenie powódki z dnia 15 stycznia 2016r., k. 31 – 40.

Dnia 8 lutego 2016r. powódka złożyła do Sądu Okręgowego w Słupsku wniosek o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego – ustalenia nieważności umowy przed wszczęciem postępowania w sprawie. Postanowieniem z dnia 16 lutego 2016r. sąd zabezpieczył przyszłe powództwo Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w W. poprzez nakazanie Sądowi Rejonowemu w Słupsku wpisania w księgach wieczystych numer (...) ostrzeżeń o zamiarze wytoczenia przez uprawnioną przed Sądem Okręgowym w Słupsku przeciwko J. N. (1) i I. N. powództwa o ustalenie nieważności umowy przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. (1) i I. N., objętej aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2015r., sporządzonym przez notariusz A. B. z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym w Rep. A numerem (...) niezabudowanych nieruchomości rolnych (sygn. akt (...)).

Zażalenie pozwanych złożone na powyższe orzeczenie zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016r. (sygn. akt (...)).

Dowód: postanowienie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 kwietnia 2016r., k. 181 – 184.

Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne.

Powództwo oparte jest na instytucji z art. 189 k.p.c.

W pierwszej kolejności powódka winna zatem wykazać, że posiada interes prawny w żądaniu ustalenia, że umowa z dnia 22 grudnia 2015r. jest nieważna. W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Podkreślić należy, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż wydanie orzeczenia o ustaleniu, tak jak wnosi powódka w pozwie, dąży do zlikwidowania niepewności i sporu między stronami w zakresie prawa własności nieruchomości

składających się z działek (...), położonych w S.. Zasadne stało się bowiem ustalenie, czy mocą umowy z dnia 22 grudnia 2015r., rep. A numer (...), doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności powyższych działek z powódki na rzecz pozwanych. W konsekwencji powyższego, nie budzi wątpliwości sądu istnienie interesu powódki w uzyskaniu orzeczenia sądowego o ustalenie, że umowa dnia 22 grudnia 2015r. jest nieważna.

Rozstrzygnięcia wymaga okoliczność, czy pozwani, działający jako pełnomocnicy powódki przy zawieraniu umowy z dnia 22 grudnia 2015r., byli prawnie umocowani do jej reprezentowania, jako zbywcy spornych nieruchomości. Powódka twierdzi bowiem, że pełnomocnictwo udzielone pozwany do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości wygasło z dniem 31 lipca 2013r., tj. w dniu, do którego to pozwani mieli nieograniczone pełnomocnictwo materialne do zawarcia takiej umowy. Pozwani natomiast wskazują, że umową z dnia 17 maja 2013r. powódka udzieliła im nieograniczonego w czasie pełnomocnictwa do reprezentowania powódki przy zawieraniu umowy przenoszącej na rzecz pozwanych wymienionych wyżej nieruchomości.

Spór sprowadza się zatem do interpretacji woli stron w zakresie udzielonego pozwany w dniu 17 maja 2013r. pełnomocnictwa.

Wskazać należy, że jednostronny charakter czynności prawnej, jaką jest pełnomocnictwo, powoduje, że ze swej istoty jest ono zupełnie oderwane od stosunku prawnego łączącego strony.

Spór zaistniały w tej sprawie dotyczy jednak instytucji pełnomocnictwa nieodwołalnego i o ile pełnomocnictwo co do zasady jest niezależne do stosunku podstawowego, a tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności sposób związane z losami tego stosunku (por. wyrok SN z dnia 15 lipca 1998r., (...), OSNC 1999, nr(...), poz. (...)).

Zasadne stało się zatem ustalenie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy z dnia 17 maja 2013r., w której treści znajduje się pełnomocnictwo udzielone pozwany, by ustalić jego rzeczywisty sens i cel.

W związku z powyższym, sąd z urzędu przeprowadził dowód z przesłuchania stron.

Sąd dał wiarę pozwanemu co do okoliczności towarzyszących zawarciu umowy z dnia 17 maja 2013r., rep. A. numer (...), tj. iż zawarcie warunkowej umowy sprzedaży działek (...), położonych w S., wpisywało się w szerszą współpracę pozwanych z powódką. Pozwany zeznał, że powódka i podmioty z nią powiązane, zajmowały się pozyskiwaniem ziemi na potrzeby prowadzenia inwestycji w postaci farm wiatrowych, a także, iż powódka włączyła się w negocjacje prowadzone z pozwany, które ukierunkowane były na ustanowienie przez nich służebności przesyłu na działce nr (...) w K., stanowiącej własność pozwanych.

Twierdzenia pozwanego znajdują oparcie w dokumentach załączonych do akt sprawy. Nadto potwierdza je przedmiot sprawy (...), zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Słupsku, dotyczącej ochrony naruszonego posiadania, wytoczonej przeciwko (...) spółce z o.o. w J..

Sąd jednak nie uznał za pozwany, że ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) w K. i sprzedaż działek w S., to transakcje związane.

Podkreślić należy, że ustanowienie służebności przesyłu nastąpiło na rzecz innego pomiotu aniżeli powódka. Nadto, ustanowienia tej służebności było związane z wynagrodzeniem należnym pozwany. Zostało one określone na kwotę 1.500.000 zł., jak zeznał pozwany. Nadto, wynagrodzenie to zostało w całości wypłacone pozwany.

Powyższe wskazuje, że ustanowienie służebności przesyłu, sformalizowane aktem notarialnym z dnia 17 maja 2013r., w pełni rozliczyło pozwanych jako właścicieli działki nr (...) w K. oraz podmiot, na rzecz którego ustanowiono służebność przesyłu.

Wprawdzie pozwany zeznał, że zamierzał przeznaczyć środki uzyskane z tytułu wynagrodzenia za służebność na nabycie nieruchomości w S. i P., ale do czasu zawarcia spornej umowy, żadnych pieniędzy powódce nie przekazał. Tak

więc rozliczenie finansowe z tychże umów miało samodzielny byt, nie nastąpiło np. w ramach wzajemnych kompensat, czy zaliczeń.

Zatem dla sądu, ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) w K. jest kwestią oddzielną i rozliczoną.

Okoliczności wskazane przez pozwanego pozwalają na wniosek, że pozwani zgodzili się na ustanowienie służebności przesyłu, gdyż mieli w perspektywie nabycie od powódki na własność działek (...), położonych w S..

Jednak nawet jeśli tak było, jak podaje pozwany, to brak jest podstaw do uznania za pozwanych, że pełnomocnictwo udzielone im w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. było rzeczywiście nieograniczone czasem.

Już sama treść aktu notarialnego z dnia 17 maja 2013r., rep. A numer (...), wyraźnie wskazuje, że powódka udzieliła pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia umowy przeniesienia własności działek za cenę i na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży. W treści tego aktu wpisana jest zaś klauzula, że umowa przeniesienia własności ma zostać zawarta do dnia 31 lipca 2013r.

Dodatkowo, przesłuchanie powódki wskazuje, że słowo „nieodwołalne” pełnomocnictwo, zawarte w par 7 umowy, odnosi się czasookresu, do którego umowa przeniesienia własności nieruchomości miała zostać zawarta, tj. do dnia 31 lipca 2013r., tj. że do tego dnia pełnomocnictwo udzielone pozwanym nie mogło być odwołane.

Sąd dał wiarę w powyższym zakresie powódce, albowiem uznał, że twierdzenia powódki są zgodne z treścią aktu notarialnego z dnia 17 maja 2013r., nadto korelują z zasadami doświadczenia życiowego i logiką

Nieograniczone w czasie pełnomocnictwo działałoby w istocie niekorzystnie dla powódki. Nie otrzymałaby ona bowiem ceny za sporną nieruchomość do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Z par 3 umowy wynika bowiem, że cena miała zostać zapłacona przez nabywców w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Zatem powódka mogłaby w istocie przez nieograniczony czas oczekiwać aktywności pozwanych w celu sfinalizowania umowy przeniesienia własności nieruchomości i przez ten czas nie otrzymać ekwiwalentu za grunty w S..

Dodatkowo, powódka jako właściciel działek w S. - do czasu zawarcia przez pozwanych umowy (w dowolnym, wybranym przez nich czasie), musiałaby liczyć się z niepewnością przysługującego jej prawa własności, co ograniczałoby powódkę w podejmowaniu przez nią jakichkolwiek decyzji właścicielskich związanych np. z przeznaczeniem rzeczy, czy prowadzeniem na nieruchomości inwestycji.

Brak jest podstaw do uznania, że powódka, jako profesjonalista zgodziłaby się na przyjęcie rozwiązania prawnego, które prowadziłyby do niepewności w podstawowym i najsilniejszym prawie, jakim jest prawo własności rzeczy.

Z resztą powódka konsekwentnie, po dniu 31 lipca 2013r. prezentowała stanowisko, że pełnomocnictwo udzielone pozwanym w umowie z dnia 17 maja 2013r. wygasło z dniem 31 lipca 2013r. (por. pismo z dnia 13 grudnia 2013r., pismo z dnia 26 marca 2014r.), co dodatkowo umacnia wiarygodność przesłuchania powódki.

Dodatkowo, za przyjęciem stanowiska powódki przemawia zachowanie samych pozwanych, którzy, jak zeznał pozwany, wzywali powódkę do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w S.. Takie zachowanie, wskazuje, że pozwani wiedzieli, że ich pełnomocnictwo wygasło z dniem 31 lipca 2013r. W konsekwencji powyższego, kierowali do powódki wezwania do tego, by stanęła do aktu notarialnego finalizującego przeniesienie spornych nieruchomości na rzecz pozwanych. Przecież, gdyby było tak, jak obecnie podają pozwani, to wezwania powódki do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości byłyby zbędne.

W konsekwencji powyższych rozważań sąd uznał, że wyjaśnienia powódki złożone w niniejszym procesie, iż pełnomocnictwo udzielone pozwanym było nieodwołalne, lecz jedynie do dnia 31 lipca 2013r., są wiarygodne.

Wskazać należy, iż ustalenia przyjęte w umowie z dnia 17 maja 2013r., rep. A numer (...), były korzystne dla pozwanych, gdyż dawały im możliwość zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na ich rzecz do dnia 31 lipca 2013r.

Niezrozumiałe jest zachowanie pozwanych, którzy do tego dnia nie podjęli działań ukierunkowanych na skuteczne zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości. Przecież mogli w każdym czasie, do dnia 31 lipca 2013r., zawrzeć umowę o treści takiej, jak ta z dnia 22 grudnia 2015r.

Tłumaczenia pozwanych, że okolicznością wstrzymującą ich działania był fakt hipoteki, która obciążała sporne nieruchomości, nie stanowi dla sądu wystarczającego powodu dla bezczynności pozwanych.

Przecież już w treści aktu notarialnego rep. A numer (...) wskazano, że sporne nieruchomości są obciążone hipoteką umową łączną do kwoty 300.000 CHF, zabezpieczającą roszczenia (...) spółki z o.o. w W.. Nadto powódka zobowiązała się, iż w terminie 30 dni od dnia 15 maja 2016r., tj. od terminu płatności ostatniej raty pożyczki na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W. z tytułu umowy pożyczki z dnia 24 lutego 2010r. przekaze pozwanym zgodę na wykreślenie powyższej hipoteki umownej łącznej do kwoty 300.000 CHF z wszystkich ksiąg wieczystych, w których będzie ujawniona. Strony przewidziały również karę umowną w wysokości 600.000 zł. w razie zaniechania przez powódkę wykonania powyższego obowiązku. Pozwani znali treść aktu i akceptowali jego treść.

Zatem brak jest po stronie pozwanej logicznego wytłumaczenia niezawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w umówionym czasie.

Sąd zdaje sobie sprawę z tego, że sporna nieruchomość w S. jest dla pozwanych ważna, gdyż dzierżawią tę ziemię i jak zeznał pozwany, poczynili w związku z tym zwiększone nakłady na park maszynowy, czy zasiewy, lecz okoliczność ta nie może prowadzić do wniosku, że pozwani mogli w zupełnie dowolnym czasie, działając jako pełnomocnicy powódki, zawrzeć umowę przeniesienia tej nieruchomości.

Na koniec rozważań wskazać należy, iż sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone do akt. Ich autentyczność nie była kwestionowana. Nadto sąd uznał za wiarygodne przesłuchanie powódki, a także w części przesłuchanie pozwanego, o czym była mowa wyżej. Pozwana zrezygnowała zaś z przesłuchania.

Jednocześnie wskazać należy, iż sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych złożonych pismem procesowym z dnia 19 maja 2016r., albowiem uznał je za spóźnione. Zarządzeniem z dnia 14 marca 2016r., zarządzając doręczenie odpisu pozwu, sąd określił pozwanym 21- dniowy termin na złożenie odpowiedzi na pozew oraz na złożenie wszelkich wniosków dowodowych, zarzutów i twierdzeń, pod rygorem pominięcia ich w toku dalszego postępowania. Pozwani w tym terminie nie złożyli odpowiedzi na pozew oraz wniosków dowodowych. Termin ten na wniosek pozwanych został przedłożony do dnia 12 kwietnia 2016r. W terminie powyższym pozwani również nie złożyli odpowiedzi na pozew oraz wniosków dowodowych.

Dopiero na rozprawie w dniu 19 maja 2016r. złożyli pismo procesowe zawierające wnioski dowodowe. Wnioski dowodowe mogły zostać przez sąd uwzględnione, jeśli strona wykazałaby, że złożenie wniosków dopiero na tym etapie procesu nastąpiło nie z jej winy lub, że ich uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w ich rozpoznaniu sprawy albo, że wystąpiły inne wyjątkowe okoliczności.

Zdaniem sądu, pełnomocnik pozwanych jako osoba, która reprezentowała pozwanych w prowadzonych negocjacjach dotyczących, zarówno ustanowienia służebności przesyłu, jak i warunkowej umowy sprzedaży, posiadał wystarczające rozeznanie w sprawie, by złożyć w terminie wnioski dowodowe. Zatem brak jest podstaw do uznania, że zawnioskowany materiał dowodowy nie został zgłoszony w terminie zakreślonym przez sąd nie z winy strony pozwanej.

Sąd, podejmując decyzję o oddaleniu wniosków dowodowych strony pozwanej, uznając je za spóźnione, miał też na uwadze, że postępowanie dowodowe w zasadzie ograniczało się wówczas do przeprowadzenia dowodu z dokumentów, co skutkowało uznaniem, że przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka, P. N. przedłużyłoby postępowanie.

Strona pozwana ponownie złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. N. na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r. Wniosek uzasadniła tym, iż konieczne stało się przeprowadzenie dowodu po przesłuchaniu strony powodowej, by wykazać, że twierdzenia strony powodowej są nieprawdziwe.

Sąd oddalił powyższy wniosek, mając na uwadze, że jego uwzględnienie na tym etapie postępowania, skutkowałoby koniecznością odroczenia rozprawy oraz ponownego przesłuchania stron po przeprowadzeniu dowodów z zeznań tego świadka. Zatem, uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań P. N. bez wątpienia prowadziło do przedłużenia rozpoznania niniejszej sprawy.

Dodatkowo, wskazać należy, iż sąd w zasadzie dał wiarę przesłuchaniu pozwanego w zakresie okoliczności towarzyszących zawarciu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. Zatem zeznania świadka, P. N. w powyższym zakresie były zbędne.

Reasumując powyższe, sąd uznał, że umowa z dnia 22 grudnia 2015r., rep. A numer (...), jest nieważna. Została bowiem dokonana przez pozwanych po wygaśnięciu pełnomocnictwa materialnego z dnia 17 maja 2013r. Nadto, pozwani, jako druga strona tej umowy, posiadali wiedzę o wygaśnięciu pełnomocnictwa, o czym świadczą okoliczności opisane wyżej.

Zatem, na podstawie art. 105 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., art. 99 k.p.c., mając na uwadze złożony przez powódkę spis kosztów (k. 290), przy czym, sąd uwzględnił wszystkie pozycje ze spisu kosztów za wyjątkiem tej z poz. e) dotyczącej postępowania rozpoznawczego, albowiem zamiast wskazanej tam kwoty 28.800 zł. tytułem wynagrodzenia fachowego pełnomocnika, przyznał kwotę 7.200 zł., mając na uwadze par 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.201.1804), o treści obowiązującej na moment wniesienia pozwu w niniejszej sprawie.