

Sygn. akt: I C 513/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2019 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Anna Wołujewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Mucha

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2019 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko I. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda A. K. na rzecz pozwanej I. K. kwotę 3.617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I C 513/19

UZASADNIENIE

Powód A. K. wniósł przeciwko I. K. pozew o zapłatę kwoty 19.500 zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 października 2017 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 12 stycznia 2008 r. strony zawarły umowę na podstawie której pozwana miała przenieść na powoda własność lokalu mieszkalnego położonego w D., przy ul. (...), za cenę 20.000 zł. Cenę powód uiścił płacąc uzgodnione raty na rachunek R. Z., matki pozwanej – stosownie do uzgodnienia i wskazania tej osoby do załatwienia wszelkich spraw pozwanej. Już po zawarciu umowy okazało się, że pozwana nie jest wyłącznym właścicielem lokalu albowiem wchodzi on w skład małżeńskiej wspólności majątkowej pozwanej i jej męża M. K.. W związku z powyższym powód – za pośrednictwem pełnomocnika, w dniu 6 września 2017 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zażądał zwrotu wpłaconej kwoty. W związku z odstąpieniem od umowy, zdaniem powoda, jego roszczenie o zwrot zaliczki stało się wymagalne z upływem 14 dniowego terminu do zwrotu żądanej sumy. Powód

wskazał, że pozwana w odpowiedzi, w piśmie z dnia 25 września 2017 r., nie kwestionowała swojego zobowiązania, podnosiła jedynie, że chce rozliczenia sumy 8.360 zł. z tytułu nieopłaconych opłat za mieszkanie. To żądanie nie zostało przez powoda uwzględnione albowiem powód nie ma żadnych długów z tytułu opłat. Podkreślał, że opłacał należności wobec administracji na bieżąco, a ponadto zapłacił pozwanej przy zawarciu umowy 3.000 zł. i dokonywał dalszych opłat, których nie dochodzi niniejszym pozwem. Wskazano, że powód domaga się zasądzenia sumy 19.500 zł., po rozliczeniu wszystkich należności z tytułu opłat czynszowych – wyliczonej według zasądzonych kopii przelewów. Powód domagał się odsetek od dnia 1 października 2017 r., albowiem pozwana nie zwróciła sumy w 14 – dniowym terminie.

W piśmie procesowym z dnia 6 sierpnia 2019 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pełnomocnik podniósł ponadto zarzut potrącenia kwoty 19.914,90 zł. z tytułu należnego pozwanej od powoda czynszu najmu w wysokości 17.100 zł. za okres od 1 stycznia 2013 r. do dnia 25 września 2017 r. oraz kwoty 2.814,90 zł. z tytułu należności za zużytą przez powoda wodę w związku z korzystaniem z wynajmowanego lokalu mieszkalnego. W piśmie podniesiono, że powód nie uregulował na rzecz pozwanej ostatniej raty, co wynika z treści uzasadnienia pozwu i wysokości dochodzonej kwoty. Wskazano również, że od momentu „odstąpienia od umowy najmu lokalu mieszkalnego”, którego dokonał pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 25 września 2017 r., wygasł po stronie powodowej obowiązek zapłaty czynszu najmu w kwocie 300 zł. miesięcznie oraz kosztów zużytych mediów. Od tego czasu powód zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, czego konsekwencją jest sprawa o eksmisję, która zawisła przed Sądem Rejonowym w Człuchowie pod sygn. akt I C 1/19. Zdaniem strony pozwanej oświadczenie powoda w przedmiocie odstąpienia od umowy wstępnej z dnia 12 stycznia 2008 r., zawarte w piśmie z dnia 6 września 2017 r. jest nieskuteczne, albowiem działający w imieniu powoda pełnomocnik adwokat S. G., nie był legitymowany do złożenia w jego imieniu oświadczenia o odstąpieniu, albowiem brak jest pełnomocnictwa udzielenia przez powoda dla adwokata S. G.. Również zdaniem strony przedmiotowe odstąpienie jest również nieskuteczne, gdyż powód nie uiścił całej kwoty 20000 zł., a zgodnie z umową wstępną z dnia 12 stycznia 2008 r. umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego miała zostać podpisana po wpłaceniu przez powoda pełnej umówionej sumy.

Na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2019 r. pełnomocnik powoda podniósł zarzut przedawnienia wszelkich roszczeń z tytułu jakichkolwiek opłat i świadczeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana I. K. oraz jej mąż M. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...)

bezsporne, ponadto odpis kw k. 8

W dniu 29 stycznia 2007 r. pozwana I. K. i powód A. K. zawarli umowę podnajmu. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i wiązała strony od dnia 1 lutego 2007 r. Strony ustaliły, że najemca zobowiązany był zrobić remont mieszkania w granicach 1800 zł. oraz uiszczać czynsz w okresie od 1 lutego 2007 r. do dnia 1 lutego 2008 r. 140 zł., a w następnym okresie 300 zł. miesięcznie. Uzgodniono również, że opłaty dotyczące energii i wody powód będzie uiszczał wg wystawionych rachunków.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 24-25

W dniu 12 stycznia 2008 r. pozwana I. K. i powód A. K. zawarli umowę na podstawie której pozwana miała przenieść na powoda własność lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), za cenę 20.000 zł., która miała być płacona w miesięcznych ratach po 1000 zł. Strony ustaliły, że prawo własności lokalu zostanie przepisane na rzecz nabywcy po uiszczeniu ostatniej raty w wysokości 1000 zł. Strony w umowie określiły również, że powód uiścił zaliczkę w wysokości 3000 zł. Postanowiono również, że czynsz miesięczny w wysokości 300 zł. płacony będzie do czasu uiszczenia ostatniej raty.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 7

Po podpisaniu umowy powód na poczet powyższych należności uiścił łącznie 16.000 zł.

dowód: potwierdzenie wpłaty k. 10-12

Pozwany A. K. upoważnił adwokata S. G. do prowadzenia jego spraw dotyczących mieszkania przy udziale I. K. i R. Z..

bezsporne, ponadto dowód: pełnomocnictwa k. 29

Pismem z dnia 6 września 2017 r. pełnomocnik powoda S. G. w imieniu swojego mandanta złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, albowiem pomimo zapłaty całej umówionej ceny pozwana nie przeniosła na rzecz powoda prawa własności lokalu. W piśmie wskazano, że pozwana nie jest wyłącznym właścicielem, a lokal mieszkalny wchodzi w skład małżeńskiej wspólnoty majątkowej pozwanej i jej męża M. K., a tym samym I. K. nie ma uprawnień do przeniesienia własności wszystkich praw do lokalu. Poinformowano, że powód wpłacił dla R. Z. sumę 20.000 zł, a kwota ta jest świadczeniem nienależnym, w związku z czym zażądał zwrotu wpłaconej kwoty w terminie 14 dni.

bezsporne, ponadto pismo k. 9

Od 12 listopada 2015 r. do dnia 30 czerwca 2019 r. ww. lokal mieszkalny zalegał z rozliczeniem. W trakcie odczytów okresowych nie zastając lokatorów inkasent wielokrotnie zostawał informację odnośnie kontaktu w celu rozliczenia wodomierzy. Do czasu wydania wyroku nie dokonano rozliczenia, albowiem inkasent nie miał możliwości odczytania stanów wodomierzy i określić rzeczywistą kwotę nieważności. Abonament za ww. okres wynosił 153,18 zł.

bezsporne, ponadto dowód: informacja k. 36

Brat pozwanej R. P. (1) w imieniu siostry uiszczal należności związane z ww. lokalem mieszkalnym m. in z tytułu zużycia wody

dowód: zeznania świadka R. P. k. 39 v

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazać należy, że powód A. K. uzasadniając swoje roszczenie podkreślał, że jego podstawą jest odstąpienie od umowy wstępnej z dnia 12 stycznia 2008 r. jaka łączyła strony, powołując się na oświadczenie woli z dnia 6 września 2017 r. Pozwana kwestionując roszczenie w pierwszej kolejności zakwestionowała ww. oświadczenie podnosząc, że pełnomocnik, który je składał nie był umocowany do dokonania przedmiotowej czynności.

W związku z powyższym należało ustalić, czy przedmiotowe oświadczenie zostało złożone skutecznie.

Podkreślić na wstępie należy, że odstąpienie od umowy jest czynnością prawa materialnego, ma charakter prawnokształtujący. Polega ona na złożeniu oświadczenia woli drugiej stronie.

Strona powodowa w niniejszej sprawie dołączyła do pozwu pełnomocnictwo z dnia 8 maja 2018 r., które jest pełnomocnictwem procesowym, a tym samym nie obejmowało swym zakresem umocowania do złożenia w imieniu powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Na skutek stanowiska strony pozwanej, kwestionującej umocowanie pełnomocnika, pełnomocnik - składający przedmiotowe oświadczenie w imieniu powoda - adwokat S. G., na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2019 r. powołał się na pełnomocnictwo z dnia 8 sierpnia 2017 r., które przedłożył do akt. Zgodnie z treścią pełnomocnictwa pełnomocnik umocowany był do prowadzenia spraw powoda dotyczących mieszkania przy udziale I. K. i R. Z. (por. pełnomocnictwo k. 29).

Na mocy art. 91 k.p.c. pełnomocnictwo procesowe z mocy samego prawa obejmuje umocowanie do wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, w tym samym nie może być podstawą złożenia oświadczenia materialnoprawnego. Zgodnie z art. 92 k.p.c. strony mogą szerzej określić zakres pełnomocnictwa, ale musi to wynikać z jego treści, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Na mocy art. 95 k.c. można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela, ale umocowanie to musi wynikać z treści pełnomocnictwa. Podkreślić należy, że zachowanie przedstawiciela (pełnomocnika) tylko wtedy wywoła skutki prawne bezpośrednio dla reprezentowanego, jeżeli przedstawiciel ma umocowanie i działa w jego granicach. Nie można udzielić pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że każde pełnomocnictwo musi mieć zakres umocowania.

Strona powodowa w celu wykazania umocowania pełnomocnika powołała się na ww. pełnomocnictwo z dnia 8 sierpnia 2017 r. W ocenie Sądu analiza treści pełnomocnictwa wyklucza możliwość złożenia przez pełnomocnika skutecznego oświadczenia woli w imieniu powoda do odstąpienia od umowy. Brak jest jakichkolwiek podstaw aby uznać że wolą mocodawcy było udzielenie pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawnokształtującego, brak jest jakichkolwiek przesłanek, które wskazywałyby, że pełnomocnik może składać oświadczenia materialnoprawne w imieniu mocodawcy. W ocenie Sądu pełnomocnik został umocowany jedynie do prowadzenia spraw dotyczących mieszkania. Zdaniem Sądu nie budzi wątpliwości, że pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej musi wskazywać jakie oświadczenie woli w imieniu mocodawcy pełnomocnik ma złożyć. Brak takiego oświadczenia powoduje, że należy przyjąć, że nie istniało upoważnienie pełnomocnika, czyli pełnomocnik był nienależycie umocowany. W ocenie Sądu jeżeli przedmiotowe pełnomocnictwo miało obejmować także oświadczenia o charakterze materialnoprawnym, to biorąc pod uwagę, że udzielone zostało pełnomocnikowi zawodowemu, to niewątpliwie w jego treści wyraźnie wskazano by takie umocowanie. Podkreślić również należy, że dokonana przez pełnomocnika czynności nie może zostać również konwalidowana przez powoda, albowiem zgodnie z treścią art. 104 k.c. jednostronna czynność dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest nieważne, nie wywołało skutków prawnych to w związku z tym żądanie zwrotu świadczenia przez powoda jest niezasadne, albowiem nie powstało roszczenie o zwrot uiszczonych należności. Ponadto należy wskazać, że powód nie wykazał również, iż zaistniały przyczyny do odstąpienia od umowy. A. K. upatrywał podstawę do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w tym, że zapłacił cenę o której mowa w umowie wstępnej oraz, że pozwana nie ma uprawnień do przeniesienia własności wszystkich praw do lokalu na rzecz powoda, albowiem nie jest jedynym jego właścicielem. Zgodzić się należy ze stanowiskiem strony pozwanej, że wbrew twierdzeniom powoda, ww. należność nie została uiszczona w całości. Okoliczność ta nie została wykazana przez powoda zgodnie z treścią art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Z treści umowy wstępnej wynika, że powód w dniu jej zawarcia wpłacił 3.000 zł, a z dowodów wpłat wynika że dokonał wpłaty w wysokości 16.000 zł. (dowód potwierdzenie wpłat k. 10-12). W związku z powyższym nie został spełniony warunek uiszczenia przez powoda zapłaty ceny 20.000 zł. Powód nie wykazał również, że wzywał pozwaną do przeniesienia praw własności, w związku z uiszczeniem całej ceny.

Strona powodowa nie wykazała także, że nie zalegała z opłatami za mieszkanie, przeciwnie to strona pozwana udowodniła, że takie zaległości powstały (dowód zeznania świadka R. P. k. 39, oraz informacja k. 36)

W związku z powyższym powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę 3.617 zł składało się wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego oraz zwrot opłaty od pełnomocnictwa, przy czym wysokość kosztów zastępstwa procesowego znajduje swoje uzasadnienie w treści § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.