

Sygn. akt II Ca 190/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SSO Wiesława Buczek - Markowska SSR del. Grzegorz Szacoń (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **J. G. (1)**

przeciwko **J. G. (2) i Z. D.**

o uznanie czynności prawnej za nieważną

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego Z. D. od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 28 października 2014 roku, sygn. akt VI C 782/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie I powództwo oddala;**

b) **w punkcie II zasądza od powódki J. G. (1) na rzecz pozwanego Z. D. kwotę 1217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;**

2. zasądza od powódki J. G. (1) na rzecz pozwanego Z. D. kwotę 880 zł (osiemset osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Myśliborzu – VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w C. wyrokiem z dnia 28 października 2014 roku, wydanym w sprawie VI C 782/13, w sprawie z powództwa J. G. (1), przeciwko pozwanym J. G. (2) i Z. D., o uznanie czynności prawnej za nieważną stwierdził nieważność umowy zawartej w dniu 28 września 2007 roku, pomiędzy J. G. (2), a Z. D. dzierżawy nieruchomości rolnej, o powierzchni 11,20 ha, dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) oraz zasądził od pozwanego Z. D. na rzecz powódki J. G. (1) kwotę 1.497 złotych tytułem zwrotów kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że powódka J. G. (1) w pozwie z dnia 5 września 2013 roku skierowanym przeciwko J. G. (2) i Z. D. wniosła o ustalenie, że zawarta w dniu 28 września 2007 roku, pomiędzy pozwanymi umowa dzierżawy nieruchomości rolnej, o powierzchni 11,20 ha, dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) jest nieważna. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że z pozwanym J. G. (2) pozostaje w związku małżeńskim od 2001 r. i od tego czasu pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 28 września 2007 r. J. G. (2) zawarł ze Z. D. umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres 15 lat. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez powódkę i pozwanego w drodze umowy zamiany z dnia 28 czerwca 2007 r. i wchodzi w skład ich majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską. Pozwani wiedzieli o tym, że przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład majątku wspólnego, a mimo tego podpisali umowę dzierżawy bez jej zgody. Przy czym powódka wskazała, że nie wyraziła zgody na dzierżawę nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. D. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powódki na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że powódka w żaden sposób nie udowodniła, że pozwani zwarli przedmiotową umowę dzierżawy z pominięciem jej zgody. Tym bardziej, że przy zawieraniu umowy obecna była powódka i wyraziła zgodę na jej zawarcie. Stąd też biorąc pod uwagę, że powódka wyraziła ustną zgodę na zawarcie umowy dzierżawy i posiadała wiedzę na temat przedmiotu umowy nie sposób przyjąć, że umowa dzierżawy jest nieważna.

Na rozprawie w dniu 16 października 2014 r. drugi pozwany - J. G. (2) uznał powództwo.

W zakresie ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wydanego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że J. G. (1) i J. G. (2) zawarli w dniu 10 lutego 2001 r. związek małżeński. W trakcie trwania małżeństwa nie zawierali umów rozszerzających lub ograniczających wspólność ustawową, nie ustanowili również rozdzielności majątkowej lub rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków. W dniu 28 czerwca 2007 r. J. G. (2) i J. G. (1) zawarli z D. U. i M. U. umowę zamiany na mocy, której stali się właścicielami nieruchomości rolnej, składającej się z działek numer (...), o łącznej powierzchni 11,20 ha, położonych w obrębie Z., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...).

W dniu 28 września 2007 r. J. G. (2) zawarł ze Z. D. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, o łącznej powierzchni 11,20 ha, położonej w Z., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) na okres 15 lat. O fakcie zawarcia przedmiotowej umowy wiedziała powódka, jednak nie wyraziła zgody na zawarcie umowy.

Dokonując rozważań uzasadniających wydane orzeczenie Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo okazało się zasadne. Podstawę prawną żądania pozwu stanowią przepisy art. 37 k.r.o. W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawało, że w dniu 28 września 2007 r. J. G. (2) zawarł ze Z. D. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 11,20 ha, położonej w Z., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). Natomiast sporne było to, czy na zawarcie umowy dzierżawy wyraziła zgodę powódka J. G. (1).

Zgodnie z art. 37 § 1 k.r.o. zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Wg § 2 ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Pojęcie "obciążenie" użyte w art. 37 § 1 pkt 1 - 3 k.r.o. oznacza obciążenie polegające na

ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego (wyzierżawienie, oddanie nieruchomości do używania i pobierania pożytków, oddanie w najem lub bezpłatne używanie). Wskazane czynności prawne, niezależnie od tego, czy są one odpłatne czy nie, wymagają uzyskania zgody współmałżonka, z wyjątkiem nabycia nieruchomości, użytkownika wieczystego, prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek, lokal, gospodarstwo rolne lub przedsiębiorstwo. Nabycie tych rzeczy nie wymaga uzyskania zgody, gdy czynności są nieodpłatne. Zgoda nie jest także wymagana, gdy nabywany przedmiot jest obciążony prawem osoby trzeciej. Także nabycie darowizny lub innego bezpłatnego przysporzenia nie wymaga zgody współmałżonka (vide: A. B. „Zgoda współmałżonka na dokonanie czynności prawnej przez drugiego współmałżonka” (w: „Intercyzy - umowy małżeńskie”, wyd. ABC 2007).

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że art. 37 k.r.o. dotyczy tylko tych sytuacji, w których małżonkowie pozostają w ustroju wspólności ustawowej. Przy czym w ustroju wspólności majątkowej każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzających do zachowania tego majątku (art. 36 § 2 k.r.o.). Definicja określająca czynności zarządu majątkiem wspólnym została zawarta w art. 32 § 2 k.r.o. Zgodnie z jego treścią, wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które bezpośrednio dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego (lub mających stanowić jego składnik), w tym czynności zmierzających do zachowania tego majątku. Zakres pojęcia "zarząd majątkiem wspólnym" obejmuje czynności zobowiązujące do zbycia przedmiotu lub prawa stanowiącego składnik tego majątku, rozporządzanie takimi przedmiotami i prawami, obciążające je ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz czynności zmierzające do oddania przedmiotu wchodzącego w skład majątku wspólnego w najem, dzierżawę lub użyczenie, a także przeniesienie posiadania przedmiotu stanowiącego składnik majątku wspólnego. (...) zarząd majątkiem wspólnym małżonków nie obejmuje jednak czynności prawnych, do dokonania których potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 k.r.o).

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, że uznać należy, iż umowa dzierżawy nieruchomości rolnej wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W przedmiotowej sprawie w dniu 28 września 2007 r. J. G. (2) zawarł ze Z. D. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, składającej się z działek numer (...), o łącznej powierzchni 11,20 ha, położonych w obrębie Z.; dokonał tej czynności w trakcie trwania małżeństwa z J. G. (1), z którą pozostawał w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Niewątpliwie przedmiotowa umowa prowadziła do obciążenia w/w nieruchomości, a zatem zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. do jej zawarcia przez pozwanego J. G. (2) potrzebna była zgoda jego żony J. G. (1). Zgodnie z przyjętym poglądem w orzecznictwie umowa zawarta przez małżonka bez zgody drugiego małżonka jest dotknięta sankcją określaną, jako bezskuteczność zawieszona. Jest to tzw. czynność prawna niezupełna, zwana też kulejącą (negotium claudicans). Jeżeli małżonek potwierdzi taką umowę, staje się ona ważna już od chwili jej zawarcia (art. 63 § 1 k.c.). Jeśli natomiast odmówi jej potwierdzenia umowa zawarta bez zgody współmałżonka będzie bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1995 r., I CRN 48/95, OSNiC 1995, nr 10, poz. 147, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r. V CSK 408/11).

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej przez drugiego małżonka jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c., przy czym może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez osobę dokonującą czynności, równocześnie ze złożeniem tego oświadczenia, albo po jego złożeniu. Natomiast do oświadczeń małżonka wyrażających zgodę na dokonanie takich czynności przez współmałżonka stosuje się przepisy o wadach oświadczenia woli (art. 82 - 88 k.c.). W doktrynie przyjęto, że oświadczenie woli, wyrażające zgodę małżonka, który nie jest stroną czynności prawnej, na zawarcie danej umowy przez współmałżonka z osobą trzecią należy traktować jak zgodę osoby trzeciej w rozumieniu przepisów prawa cywilnego (art. 63 k.c.), a nie jako zgodę strony tej czynności prawnej. Zgoda ta musi zostać oświadczona w formie wymaganej dla danej czynności, a zatem odnosić się do każdej formy zastrzeżonej w ustawie dla tej czynności, niezależnie od tego, jakie skutki ustawa wiąże z jej niezachowaniem - art. 63 § 2 k.c. (vide: A. B. „Zgoda współmałżonka na dokonanie czynności prawnej przez drugiego współmałżonka”, (w: Intercyzy - umowy małżeńskie”, ABC 2007). Zgodnie z art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Powyższy przepis na mocy art. 694 k.c. stosowany

jest odpowiednio do dzierżawy. Tym samym zgoda małżonka na zawarcie umowy powinna być również w formie pisemnej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawie należy zauważyć, że aby uznać za ważną umowę dzierżawy zawartą w dniu 27 września 2007 r. nieruchomości rolnej składającej się z działek numer (...), o łącznej powierzchni 11,20 ha, położonych w obrębie Z., umowę tę powinna potwierdzić w formie pisemnej małżonka J. J. (1) G.. Jak wykazało postępowanie powódka nie wyraziła zgody w formie pisemnej na zawarcie w/w umowy. Przy czym należy wskazać, że pozwany Z. D. nie wezwał powódki do pisemnego wyrażenia zgody na zawarcie w/w umowy dzierżawy. Natomiast z zeznań świadków M. D. oraz M. T. nie wynika, ażeby powódka wyraziła zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy w formie pisemnej, czy też w innej formie. Nie zmienia tego, również fakt, że powódka posiadała wiedzę na temat powyższej umowy. Za potwierdzenie umowy przez współmałżonka nie może być jednak poczytane samo milczenie (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 lutego 2007 r., I ACa 1141/06, LEX nr 298607). Natomiast zeznania świadków Z. F. i R. L. nie wniosły niczego istotnego do sprawy, albowiem osoby te wskazały, że nie posiadają wiedzy co do treści i sposobu zawarcia w/w umowy dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że zwarta w dniu 28 września 2007 pomiędzy J. G. (2), a Z. D. umowa dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 11,20 ha, dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) jest nieważna.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i w wskazał w uzasadnieniu tej kwestii, że powódka wygrała niniejszą sprawę w całości, a zatem przysługuje jej od pozwanego zwrot wszystkich poniesionych kosztów postępowania. Na koszty postępowania poniesione przez powódkę składa się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 280 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radców prawnych z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od orzeczenia wniósł pozwany Z. D. i zarzucił wyrokowi naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 37 § 1 k.r.o., przez błędną jego wykładnię i uznanie, że powódka nie wyraziła zgody na zawarcie umowy z dnia 28 września 2007 roku dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 11,20 ha, dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przez błędną wykładnię m.in. tych przepisów, przejawiającą się w uznaniu, iż wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, w tej konkretnej sprawie, wymaga zachowania formy pisemnej, podczas gdy przepisy prawa nie uzależniają ważności umowy dzierżawy od zachowania formy pisemnej.

Pozwany zarzucił także wyrokowi naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez niewłaściwą ocenę wiarygodności zeznań złożonych przez pozwanego Z. D., w zakresie w jakim wskazał on, iż powódka znała treść umowy dzierżawy i wyraziła zgodę na jej zawarcie. Wskazał także na ewentualny zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 37 § 1 k.r.o., który przejawiał się w zastosowaniu tego przepisu do przedmiotowej sprawy, podczas gdy zebrany materiał dowodowy wskazuje, iż J. G. (2) dokonał czynności prawnej (dzierżawy nieruchomości) jednocześnie we własnym imieniu oraz w imieniu swojej małżonki J. G. (1), co powoduje iż art. 37 § 1 k.r.o. nie znajduje zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy.

Przedstawiając powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Z. D. kosztów postępowania procesowego, w tym kosztów postępowania odwoławczego oraz kosztów zastępstwa advokackiego, wg norm przepisanych, za obie instancje.

Uzasadniając zarzuty środka odwoławczego pozwany przedstawił, że zgromadzony materiał dowodowy w sprawie powinien doprowadzić Sąd I Instancji do przeciwnych wniosków, niż te ustalone w toku postępowania, takich które doprowadziły do uznania zasadności powództwa. Pozwany zaakcentował, że w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym

nie ma obecnie przepisu, który stanowiłby, w jakiej formie ma być wyrażona zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej przez drugiego małżonka, a należy mieć także na względzie treść art. 38 k.r.o. Zeznania świadków, jak i samej powódki potwierdziły, iż J. G. (1) posiadała pełną wiedzę na temat umowy dzierżawy z dnia 28 września 2007 roku, a także na temat treści jej poszczególnych zapisów. Była ona obecna podczas podpisywania tej umowy. Wyraziła też na nią zgodę. Co więcej - małżonkowie G. od dłuższego czasu poszukiwali osoby, której wydzierżawiliby omawianą nieruchomość.

Zdaniem apelującego Sąd I Instancji błędnie przyjął, powołując się na art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c., iż aby uznać za ważną umowę dzierżawy zawartą w dniu 27 września 2007 r. nieruchomości rolnej składającej się z działek numer (...), położonych w obrębie Z., umowę tę powinna potwierdzić, i to w formie pisemnej, małżonka J. J. (1) G.. Przepis art. 660 k.c. nie ustanawia sankcji w postaci nieważności umowy, gdy nie jest ona sporządzona na piśmie. W przepisie wskazane jest wyłącznie, iż umowa na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, w przeciwnym razie umowę taką poczytuje się za zawartą na czas nieokreślony.

Zdaniem apelującego po przeprowadzeniu wykładni przepisów, zgodnie z regułami prawa, wynika wprost, że dla umowy dzierżawy nie jest wymagana szczególna forma. Te same reguły mają zastosowanie także do potwierdzenia (zgody) umowy. Nie sposób interpretować tego przepisu w sposób rozszerzający, co uczynił Sąd orzekający i uzależniać ważność zawartej umowy dzierżawy z dnia 27 września 2007 r. od pisemnej zgody małżonka. W zdaniu drugim art. 660 k.c. określono rygor niezachowania wymaganej w zdaniu pierwszym formy pisemnej - zawarcie umowy ustnie lub w sposób dorozumiany nie ma w tym przypadku wpływu na ważność zawartej umowy, a jedynie na jej skutki, bo w razie nie dochowania formy pisemnej umowę poczytuje się za zawartą, lecz na czas nieoznaczony.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy jednoznacznie należy podkreślić, że wyrażenie przez powódkę ustnej zgody nie ma wpływu na ważność zawartej dnia 27 września 2007 roku umowy dzierżawy.

Apelujący wskazał także, że Sąd I Instancji niewłaściwie ocenił wiarygodność zeznań złożonych przez pozwanego Z. D.. Pozwany bowiem zeznał, że małżonkowie G. zgodnie stwierdzili, iż nie chcą mieć nic wspólnego z ziemią będącą przedmiotem umowy dzierżawy i interesuje ich dzierżawa na dłuższy okres czasu. Co więcej - pozwany Z. D. nigdy nie zdecydowałby się na dzierżawę tej nieruchomości na okres 3 czy 5 lat. Wynikało to z faktu, że w 2007 roku grunt ten był w bardzo złym stanie technicznym i wymagał dużego nakładu pracy, aby doprowadzić go do stanu używalności, który pozwalałby na uprawę ziemi oraz uzyskiwanie jakichkolwiek plonów (pożytków). Pozwany Z. D. zaciągnął także wieloletnie kredyty na zakup maszyn rolniczych potrzebnych do uprawy tej ziemi, na co nie zdecydowałby się, gdyby zawarł umowę dzierżawy na krótszy okres, niż lat 15. Jest to okoliczność bezsporna, której nikt nie kwestionował, a została także potwierdzona zeznaniami świadka M. D.. Środki finansowe jakie pozwany zainwestował w przedmiotowy grunt nie zwróciłby się w okresie czy 3-, czy 5-letnim.

W przypadku nieuwzględnienia przedstawionych zarzutów pozwany wskazał, iż należy rozważyć także, czy w niniejszej sprawie w ogóle znajduje zastosowanie art. 37 k.r.o. Przepis ten dotyczy sytuacji, w której czynność prawna dokonywana jest wyłącznie we własnym imieniu przez jednego z małżonków. Unormowanie to nie wchodzi w rachubę, gdy małżonek dokonuje czynności prawnej jednocześnie we własnym imieniu oraz w imieniu drugiego małżonka. Art. 37 k.r.o. nie znajduje też zastosowania w przypadku, gdy czynność prawna dokonywana jest wspólnie przez oboje małżonków. Zdaniem pozwanego w sposób wystarczający wykazane zostało, iż powódka wyraziła zgodę (ustną) na zawarcie umowy dzierżawy z dnia 27 września 2007 r. Okoliczność ta w połączeniu z zeznaniami powódki złożonymi na rozprawie dnia 16 października 2014 r. powoduje, że pozwany J. G. (2) zawarł przedmiotową umowę we własnym imieniu oraz w imieniu małżonki. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powódka aktywnie działała w zakresie poszukiwania potencjalnych dzierżycieli ziemi i ustalała wszystko ze swoim mężem. Wreszcie, co znamienne, powódka była obecna podczas podpisywania omawianej umowy. Zwłaszcza ta ostatnia okoliczność świadczy z całą stanowczością o tym, że powódka godziła się na zawarcie umowy dzierżawy z dnia 27 września 2007 r., w przeciwnym razie sprzeciwiłaby się jej zawarciu okazując swoją dezaprobatę w jakiejkolwiek formie. Wobec czego należy przyjąć, że ujawnienie zgody powódki na zawarcie przez męża przedmiotowej umowy nastąpiło w sposób

dostatecznie wyrażający tę wolę w rozumieniu przepisu art. 60 k.c. Dlatego też czynność prawna dokonana przez J. G. (2) winna zostać uznana jako działanie w imieniu własnym, jak i w imieniu żony J. G. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna, a stawiane w niej zarzuty doprowadziły do skutecznego podważenia wydanego rozstrzygnięcia.

Przed odniesieniem się do zarzutów należy wskazać, że Sąd Rejonowy staranie zebrał materiał dowodowy, a warstwa ustaleń faktycznych obejmowała wszystkie przedstawione przez strony informacje, wynikające ze zrealizowanych wniosków dowodowych. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak konkluzji przedstawionych w uzasadnieniu omawianego wyroku przez Sąd pierwszej instancji.

I. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie obrazuje stan odmienny od obecnie zgłaszanych przez powódkę J. G. (1) twierdzeń oraz przedstawianych ocen faktów. W pierwszym rzędzie uwagi wymaga, że umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości została zawarta prawie sześć lat przed wniesieniem przedmiotowego powództwa. Akceptacja dla twierdzeń powódki oznaczałaby uznanie, że powódka pozostawała w nieświadomości skutków zawartej umowy i jej postanowień przez szczególnie długi okres. Istotnie wątpliwym jest, aby powódka mogła zaniechać uzyskiwania od męża informacji o tak ważnym składniku ich majątku małżeńskiego, przede wszystkim w kontekście możliwych dochodów do budżetu domowego, które mogły być z niego czerpane. Analiza informacji przedstawionych w zeznaniach świadków prowadzi do odmiennych wniosków – co powoduje uznanie zasadności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim należy wyjść od oznak świadomości powódki o zawieranej umowie dzierżawy. W tym zakresie zasadne jest zwrócenie uwagi na zeznanie świadka M. D., który przedstawił okoliczności negocjacji w przedmiocie zawarcia umowy i podał, że: „oni byli wtedy na ogrodzie, to znaczy: J. G. (2), J. G. (1) i chyba dwóch jego znajomych”. „Zaczęła się rozmowa na temat ziemi. W tej rozmowie uczestniczyliśmy: ja, mój syn Z., J. G. (2), a rozmowie przysłuchiwała się J. G. (1), przechodziła i stała od nas niedaleko, stała krok dwa kroki od nas, oni wtedy robili sobie grilla”. „Ona przysłuchiwała się tej rozmowie, słuchała ją.” Taki opis czynności poprzedzających zawarcie umowy pozwala wyciągnąć wniosek, że powódka miała świadomość przedmiotu umowy, rodzaju umowy i możliwych, omawianych warunków ostatecznych umowy. Powódka akceptowała zawarcie umowy, a taki skutek można wywodzić na zasadzie domniemania faktycznego z okoliczności obecności wśród rozmawiających (zwłaszcza, że jednym z tych rozmawiających jest jej małżonek) i przysłuchiwania się rozmowie. Stanowisko przeciwne powódki mogło być wyrażone jednoznacznie wyartykułowanym sprzeciwem i dezaprobatą dla trwającej rozmowy i jej przedmiotu. Świadek, co prawda zeznał, że „pani G. nie wyrażała swojej opinii”, ale jednocześnie w pewien sposób zaprzeczył temu wskazując, że „ona też powiedziała, że nie chce mieć nic wspólnego z ziemią ponieważ wcześniej nie mieli nic wspólnego z ziemią”.

Świadek przedstawił dalej, że w domu teściowej J. G. (1), gdzie ponownie pozwany Z. D. i jego ojciec pojawili się w sprawie umowy, byli obecni: J. G. (2), J. G. (1) i matka J. M. T.. „To nie była umowa pisana po cichu tylko w obecności małżonków i teściowej, każdy wiedział co podpisuje”. Wskazał także, że przy przekazywaniu pieniędzy z tytułu czynszu bywała obecna powódka – „żona była w domu, widziała wręczanie pieniędzy. Nie pytała się dlaczego wręczamy pieniądze mężowi, ona była tego świadoma. Może tak było ze trzy razy”.

Jest oczywistym, że do zeznań osoby najbliższej dla strony procesu należy podejść z krytycyzmem i uwagą nakierowaną na uchwycenie ewentualnego subiektywizmu jej relacji. Jednak fakty przedstawione w omawianym zeznaniu posiadają odniesienie i związek z relacjami zawartymi w zeznaniach innych przesłuchanych w sprawie osób. Prowadzą one do konkluzji, że powódka wyraziła akceptację dla zawartej umowy dzierżawy. Świadek M. T. – matka powódki zeznała, że córka nie wiedziała o umowie tylko tyle, że umowa „jest na długi okres czasu”. „Moja córka przypuszczała, że umowa jest na 5 lat”. Oznacza to, że powódka miała świadomość zarówno stanu faktycznego (zawierania umowy), jak i pewnego stanu prawnego nieruchomości. Wymowa zeznań świadka nie daje podstawy, aby przyjąć, że J. G. (1) miała pewność, że umowa obowiązuje na 5 lat – a jedynie „przypuszczała”, że tak jest. A jakikolwiek stan „przypuszczeń”

otwierał możliwość upewnienia się przez nią co do tej kwestii i podważenia umowy. O możliwości łatwego uzyskania wiedzy o stanie faktycznym działki świadczy wskazanie świadka, że nieruchomości jest widoczna z drogi i że świadek sama wiedziała, że jest ona uprawiana: „ja widziałam, że on uprawia to pole. Oczywiście, że inne osoby mogły też widzieć. Ja nie wiem czy córka widziała, czy ona się tym interesowała, na pewno widziała. Moja córka nie ma innych pól. Tylko to jedno. To D. uprawiał. Moja córka i mój zięć tego pola nie uprawiali.”

Oceniając zatem te wypowiedzi w kontekście pozostałych opisanych zachowań stron należy stwierdzić, że świadek przedstawił sytuację, z której wynika, że powódka nie tyle uświadomiła sobie, że nie potwierdziła przedmiotowej umowy dzierżawy (...) lat wcześniej, ale że zamierzała doprowadzić do jej rozwiązania, bowiem: „powiedziała, że nie mogą tyle wykorzystywać na tyle lat”. Niezależnie od umowy jest osobną kategorią od działania i dążenia do stwierdzenia przesłanek rozwiązania umowy.

II. Relacja powódki J. G. (1) w ogólnej wymowie, a we fragmentach wprost potwierdza jej akceptację dla umowy. Po pierwsze, zeznała ona, że „mąż się zajmował szukaniem potencjalnych dzierżawców, mnie to nie interesowało”. Oznacza to, że miała wiedzę o planach wydzierżawienia ziemi. Po wtóre, wskazała, że „o tym, że D. dzierżawi ziemię dowiedziałam się około dwóch lat jak się zamieniliśmy nieruchomościami. Po tych dwóch latach dowiedziałam się, mnie to nie interesowało, zapytałam się o pieniądze męża. On powiedział, że jest wszystko spoko, wszystko jest załatwione i ja będę zadowolona”. Taki stan odniesienia powódki do faktu dzierżawy ziemi nie pozwala powódce obecnie skutecznie i racjonalnie wywodzić, że nie zgadzała się na dzierżawę. Jeśli tak ujęte zapewnienie męża ją wówczas przekonało, to jest to równoznaczne z wyrażeniem zgody na zawarcie umowy. Pozwana zeznała: „ja wiedziałam, że D. dzierżawi ziemię”. „Przez te 4 - 5 lat wiedziałam, że jest dzierżawiona D., nie wzbudziło to moich podejrzeń”. Oczywiście należy zauważyć, że powódka zastrzega, iż podjęła zainteresowanie tematem i potem kwestionowała umowę, ale wyraźnie widać, że nie chodzi tu o jej zawarcie, ale o sens ekonomiczny umowy i inne plany związane z nieruchomością.

O niezasadności wniosku, że powódka nie zgodziła się na zawarcie umowy świadczy jedno z ostatnich zdań jej zeznania – „ja nigdy nie twierdziłam, że nie wyrażałam zgody na dzierżawę, tylko na taką formę dzierżawy.” A zatem nie można podzielić wskazanego przez powódkę zastrzeżenia, że chciała umowy krótszej. Znając fakt jej zawarcia mogła w sposób aktywny dążyć do poznania jej treści – o ile była ona jej w jakimś zakresie nieznana. Mogła wyjaśnić sprawę z dzierżawcą, z małżonkiem, a nawet dowiadywać się w urzędzie gminy o przedmiotową umowę, gdzie mogła zostać ona ujawniona.

Relacja pozwanego J. G. (2) nie stoi w sprzeczności z przedstawionymi wyżej. Zeznał on, że „wtedy kiedy żona zrobiła mi w domu awanturę, postanowiłem tą umowę zerwać”. A wcześniej „żona wiedziała, że ja wydzierżawiam ziemię panu D., ale nigdy nie znała szczegółów”. „Ja nie jestem osobą która pyta się swojej żony co ja mam z czym robić”. I choć pozwany stwierdził, że nie interesowało go zdanie żony – jednocześnie zeznał, że „żona wiedziała, że została podpisana umowa”.

Relacja pozwanego Z. D. dopełnia faktami to, że powódka wiedziała o zawartej umowie, a w konsekwencji i wyraziła skuteczną akceptację dla jej zawarcia. Pozwany podał, że pojechali do teściowej J. G. (2) do Z. i „oni siedzieli ze znajomymi na ogrodzie, robili grilla, podeszliśmy do pana J., była też pani J.. Mój ojciec usiadł blisko nich na krześle i zaczęliśmy rozmawiać odnośnie tej dzierżawy”. „J. G. (1) przechodziła, stanęła na chwilę, przysłuchiwała się jak my rozmawiamy”. „Żona G. słyszała jak rozmawialiśmy o umowie wieloletniej”.

Powyższy stan relacji wskazanych świadków i stron prowadzi do konkluzji, iż powódka J. G. (1) zaakceptowała zawartą przez męża umowę dzierżawy. Akceptacja była jej odniesieniem do umowy, które sama deklaruje. Akceptacja wynika także z okoliczności, że nie podjęła przez ok. 6 lat działania, aby wyrazić poprzez czynności prawne (oświadczenie) lub procesowe (np. pozew o wydanie nieruchomości) inne stanowisko prawne w przedmiocie umowy.

III. W omówionym powyżej kontekście należy stwierdzić, że zasadny jest pogląd, iż potwierdzenie przez współmałżonka, w imieniu którego umowa zostaje zawarta przez drugiego małżonka, może być dokonane w dowolnej formie, jednak za potwierdzenie takie nie może być jednak poczytane samo milczenie (przytoczony w sprawie wyrok

SA w Poznaniu z dnia 15 lutego 2007 roku, I ACa 1141/06). Dokonany powyżej przegląd wypowiedzi J. G. (1) eliminuje z pola rozważań to, że w kwestii przedmiotowej umowy zachowywała ona milczenie. Pozwana sama wskazuje, że nie milczała na temat tej umowy uzyskując zaakceptowane wyjaśnienia od męża, a ostatecznie stwierdzając: „ja nigdy nie twierdziłam, że nie wyrażałam zgody na dzierżawę”. Wobec powyższego jej zgoda na umowę nie jest wywodzona z zachowywanego, czy wymuszonego milczenia, a właśnie z jej własnych wypowiedzi i zachowań.

Podkreślenia wymaga, że dopiero odmowa potwierdzenia umowy przez współmałżonka przekształca bezskuteczność zawieszoną umowy w nieważność bezwzględna. Skutki pozytywne dla roszczenia powódki miałyby zatem wyrażenie sprzeciwu i odmowa udzielenia zgody na umowę. Kwestię właśnie takiej odmowy akcentuje postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 roku (sygn. V CSK 408/11). Powódka nie wykazała, że właśnie takie oświadczenie wobec Z. D. złożyła przy zawieraniu umowy lub po jej zawarciu - a przed zadeklarowanym uznaniem swojej wiedzy o umowie i uznaniem zgody na dzierżawę nieruchomości.

IV. Zasadnym okazał się także zarzut apelującego wskazujący na nietrafność poglądu o wymogu pisemnej formy potwierdzenia ważności zawartej umowy przez powódkę. Przepis art. 660 k.c. nie ustanawia sankcji w postaci nieważności umowy, gdy nie jest ona sporządzona na piśmie. Brak tej formy prowadzi jedynie do uznania skutku zawarcia umowy na czas nieokreślony. Innymi słowy - we wskazanej normie nie ma określenia bezwzględnego wymogu formy szczególnej tej czynności prawnej. Skoro zatem norma dotycząca „podstawowej” czynności prawnej nie zakłada formy szczególnej czynności, to zgodnie z art. 63 par. 2 k.c. nie może być ona też wymogiem samej zgody udzielanej przez współmałżonka.

V. Wobec skuteczności wskazanych wyżej zarzutów nie jest celowe szczegółowe odnoszenie się do ostatniego zarzutu, wskazanego przez apelującego jako zarzutu ewentualnego – działania przez J. G. (2) także w imieniu swojej małżonki. Należy jednak wskazać, że o tym, że zarzut ten jest niezasadny świadczy przede wszystkim zeznanie samego pozwanego J. G. (3), w którym wskazał, że nie interesowało go stanowisko małżonki. Skoro tak, to tym bardziej nie mógł powoływać w swoim działaniu na jej upoważnienie - a zatem do sprawy miała zastosowanie norma art. 37 k.r.o.

Wobec omówionych podstaw do zmiany orzeczenia powództwo uległo oddaleniu, a w związku z takim rozstrzygnięciem zasądzeniu od powódki podlegały na rzecz pozwanego Z. D. koszty procesu za pierwszą instancję. W ich skład weszło wynagrodzenie ustanowionego w sprawie pełnomocnika w osobie adwokata oraz opłata od pełnomocnictwa procesowego.

O kosztach postępowania drugoinstancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c. i zasądził na rzecz pozwanego Z. D. koszty procesu, na które składa się wynagrodzenie ustanowionego pełnomocnika procesowego, należne za prowadzenie sprawy przed Sądem II-giej instancji - w kwocie 600 złotych oraz wniesiona opłata od apelacji – w kwocie 280 złotych.

Z wyżej przedstawionych względów - na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. – orzeczono jak w formule sentencji przedmiotowego wyroku.

SSR (del.) Grzegorz Szacoń SSO Tomasz Szaj SSO Wiesława Buczek - Markowska