

Sygn. akt I C 898/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2019r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Piotr Markiewicz

Protokolant: sekr. sąd. Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2019 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Gminie M. G. – G. (...) Zakład (...) w G.

o ustalenie

I. oddała powództwo

II. zasądza od powódki A. K. na rzecz pozwanego Gminy M. G. – G. (...) Zakład (...) w G. kwotę 917,00 zł (dziewięćset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 898/19

UZASADNIENIE

Powódka A. K. wniosła przeciwko Gminie G. – G. Zarządowi (...) pozew o ustalenie, że pomiędzy nią a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu użytkowego – garażu nr (...) przy ul. (...) w G., lokalu użytkowego – garażu nr (...) przy ul. (...) w G., lokalu użytkowego – garażu nr (...) przy ul. (...) w G. oraz lokalu użytkowego – garażu nr (...) przy ul. (...) w G., a także o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych. W pozwie zawarty został wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez unormowanie prawa pozwanej polegające na orzeczeniu zakazu wszczynania postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętych spornymi umowami na czas trwania postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka reprezentowana przez pełnomocnika zawarła cztery umowy najmu garaży z pozwanym. Następnie pozwana Gmina, po powzięciu informacji o oferowaniu przez pełnomocnika tych garaży do podnajęcia wypowiedziała umowy najmu. Zgodnie bowiem z § 7 ust. 2 umowy pozwany winien uprzednio wyrazić zgodę na podnajęcie, czego strona powodowa nie uzyskała. Powódka wskazała, iż pełnomocnik nadużył jej zaufania, albowiem działał niezgodnie z treścią pełnomocnictwa – a w szczególności z treścią zawartych umów najmu – albowiem bez jej wiedzy oferował wynajęte garaże do podnajęcia. Po otrzymaniu wypowiedzenia umów najmu powódka wypowiedziała pełnomocnictwo swojemu pełnomocnikowi. Powódka wskazała, iż jej interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wynika z faktu, iż wypowiedzenia umów dokonane przez pozwaną są wadliwe. Powódka nadal zamierza korzystać z garaży, jednakże na podstawie aktów notarialnych zobowiązała się do opróżnienia i piszczania lokali w terminie 7 dni od rozwiązania umów, co do którego obowiązku poddała się rygorowi egzekucji z aktu notarialnego, co w konsekwencji oznacza, iż w krótkim czasie pozwana Gmina może wszcząć postępowanie egzekucyjne.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. – G. Zarząd (...) wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazano, iż żądanie nie znajduje podstaw prawnych. Nadto wskazano, że pełnomocnik powódki nie działał z przekroczeniem pełnomocnictwa. Oferując zawieranie umowy podnajmu garażu osobom trzecim, pełnomocnik działał w zakresie swojego umocowania. Nie miało przy tym znaczenia, że pełnomocnictwo zostało odwołane niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia pozwanego o rozwiązaniu umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. K. była najemcą, stanowiących własność Gminy G., lokali użytkowych – garażu nr (...) przy ul. (...) w G., na podstawie umowy z dnia 14 stycznia 2019r, garażu nr (...) przy ul. (...) w G., na podstawie umowy z dnia 21 maja 2019r., garażu nr (...) przy ul. (...) w G., na podstawie umowy z dnia 14 stycznia 2019r. oraz garażu nr (...) przy ul. (...) w G., na podstawie umowy z dnia 21 maja 2019r. Wszystkie powyższe umowy w imieniu powódki zawierał A. S., działający na podstawie pełnomocnictw sporządzanych w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. H. tj. rep. A 489/2018 z dnia 19 stycznia 2018r. oraz rep A 8740/2018 z dnia 27 listopada 2018r.

Zgodnie z § 1 punkt 4 pełnomocnictw „powódka udzieliła A. S. pełnomocnictwa do zawierania, zmiany, wypowiedzania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, jak i nieruchomości – z osobami i na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym do odbioru czynszu i ewentualnej kaucji, zwrotu kaucji, zawierania umów o pośrednictwo w wynajmie nieruchomości”. W myśl § 7 „składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, jakie w zakresie niniejszego pełnomocnictwa okażą się konieczne”

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowy najmu lokali użytkowych – garaży k. 10-22, wypis aktu notarialnego k. 27-28v, dokumentacja zdjęciowa k. 75, zeznania świadka A. S. k. 76-78 (protokół elektroniczny k. 81)

Pismami z dnia 30 maja 2019r. pozwany wypowiedział powódce ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu lokali użytkowych -garaży, z uwagi na podnajem garaży bez zgody wynajmującego. Jednocześnie w pismach wezwano powódkę do zwolnienia i opróżnienia garaży.

dowód: wypowiedzenia z dnia 30 maja 2019r. k. 23-26

Po rozwiązaniu wskazanych umów najmu, A. K. odwołała udzielone A. S. pełnomocnictwa z uwagi na działania polegające na „niezgodnym z zakresem pełnomocnictwa zawieraniu umów podnajmu lokali mieszkalnych w G. – przy ul. (...)” oraz złożyła oświadczenie o nie potwierdzeniu czynności dokonanych przez niego. Wniosek powódki o zawarcie umowy najmu, został rozpatrzony negatywnie, z uwagi na fakt, że na dzień 28 maja 2019r. A. S. był umocowany do podejmowania działań w imieniu powódki.

dowód: oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa k. 29 w zw. z k. 32, oświadczenie w trybie art. 103 k.c. k. 30-31 pismo pozwanego z dnia 25 czerwca 2019r. k. 33

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 kpc. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd oparł się na dokumentach oraz zeznaniach świadka A. S..

Sąd uznał za wiarygodne zgromadzone w sprawie dokumenty albowiem nie budziły one żadnych wątpliwości co do swojej autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Zgodnie z art. 245 k.p.c. Sąd uznał, iż jako dokumenty prywatne stanowią one dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. S. w świetle zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie w jakim świadek zeznawał na okoliczność czy lokale wynajmowane przez powódkę były oferowane przez niego do dalszego wynajęcia. Jak wynika z dowodów zaoferowanych przez stronę powodową, przyczyną wypowiedzenia pełnomocnictwa było oferowanie przez A. S. wynajmu wszystkich przedmiotowych garaży. Sprzeczne są zeznania świadka odnośnie

faktu podnajmu tylko jednego garażu nr (...) przy ul. (...) w G., albowiem jak wynika z oświadczeń powódki z dnia 4 czerwca 2019r. (k.29) oraz 9 lipca 2019r.(k.32), przyczyną odwołania pełnomocnictwa, były czynności świadka prowadzące do zawarcia umów podnajmu wszystkich czterech lokali użytkowych – garaży znajdujących się we własności pozwanej gminy. Równocześnie cały materiał dowodowy wskazuje, iż niewiarygodnym jest fakt, iż wynajęte przez powódkę lokale użytkowe – garaże były przeznaczone na jej osobiste cele składowe. Podkreślić należy w tym miejscu, iż powszechnym jest, iż kwestie magazynowe można rozwiązać w inny sposób. Nadto jak zeznał świadek, powódka mieszka w Wielkiej Brytanii od wielu lat i nie jest wiadomym kiedy wróci do Polski na stałe.

Zebrany w ten sposób materiał dowodowy dał spójny i niesprzeczny obraz rzeczywistego stanu niniejszej sprawy.

Przechodząc do istoty sprawy Sąd zważył, że powództwo podlegało oddaleniu

Powódka domagała się ustalenia istnienia stosunku najmu lokali użytkowych garaży wskazanych w pozwie ewentualnie, że wypowiedzenie tych umów wobec powódki było bezskuteczne.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa wskazując, że pełnomocnik powódki nie działał z przekroczeniem pełnomocnictwa.

Zgodnie z treścią art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Cytowany przepis, choć zamieszczony w ustawie o postępowaniu cywilnym, ma w istotnym zakresie charakter materialnoprawny. Przyznaje bowiem prawo do ochrony praw podmiotowych w szczególnej formie, nieznaney innym przepisom prawa materialnego, tj. poprzez ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego. Wskazany w treści art. 189 kpc interes prawny, jako merytoryczna przesłanka powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymienione w pozwie prawo rzeczywiście istnieje. W konsekwencji zatem dopiero w razie wykazania przez stronę powodową przesłanek skutecznego żądania udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w art. 189 kpc, w szczególności interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia prawa własności, dopuszczalne było badanie, czy powód należycie wykazał, że dane prawo rzeczywiście mu przysługuje.

Zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Z zawarciem umowy przez osobę działającą jako pełnomocnik, która nie ma umocowania, mamy do czynienia m.in. wówczas, gdy pełnomocnictwo w ogóle nie zostało udzielone. Osoba niemająca umocowania określana jest jako rzekomy (fałszywy) pełnomocnik (falsus procurator). W świetle art. 103 § 1 k.c. bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy osoba taka jest w dobrej, czy w złej wierze, a więc czy wie o tym, że działa bez umocowania. Umowa zawarta przez rzekomego pełnomocnika jest czynnością prawną niezupełną (negotium claudicans), wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszonyj. Ważność czynności zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta. Uprawnienie rzekomego mocodawcy do potwierdzenia czynności prawnej ma charakter uprawnienia kształtującego, skoro polega na tym, że rzekomy mocodawca w drodze jednostronnego oświadczenia woli może spowodować, iż umowa będzie ważna bądź nieważna.

Pełnomocnictwo jest zawsze oświadczeniem woli reprezentowanego, zwanego mocodawcą. Udzielenie pełnomocnictwa stanowi jednostronną czynność prawną reprezentowanego. Jej skuteczność nie zależy od przyjęcia pełnomocnictwa przez pełnomocnika. Jest to czynność prawna, na podstawie której następuje przyznanie pełnomocnikowi prawa do reprezentowania mocodawcy, przez kreowanie jego stosunków prawnych. Pełnomocnictwo jest prawem pełnomocnika, a nie bezwzględnym obowiązkiem reprezentowania mocodawcy. Udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością prawną, wymaga posiadania przez mocodawcę zdolności do czynności prawnych, a przy tym powinna być to co najmniej taka zdolność, jaka jest wymagana dla dokonania czynności, której dotyczy umocowanie.

A. S. zawierając umowy czterech lokali użytkowych – garaży w dniach 14 stycznia 2019r. oraz 21 maja 2019r., również w imieniu i na rzecz mocodawczyni A. K., działał będąc do tego należycie umocowanym (dysponował

pełnomocnictwem rodzajowym art. 98 k.c.), nie przekraczając zakresu tego umocowania (mógł zawierać, zmieniać wypowiedzieć i rozwiązywać umowy najmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w imieniu powódki). Nie spełniły się zatem przesłanki z art. 103 k.c. Działal również w szeroko pojętym interesie powódki. Podkreślenia, w ocenie Sądu, wymaga, że w momencie udzielania A. S. pełnomocnictwa powódka darzyła go dużym zaufaniem i dawała mu „wolną rękę” na załatwianie wszelkiego rodzaju spraw. Zaufanie traktować zresztą należy jako nieodłączny element zlecenia. Był to więc świadomy i niczym nie skrępowany wybór powódki. Okoliczność tę potwierdza ta część zeznań świadka, w których wskazał, że zakres pełnomocnictwa był szeroki i zajmował się także innymi nieruchomościami powódki.

Wbrew twierdzeniu zawartemu w pozwie, treść i zakres pełnomocnictwa wynikał z samej treści pełnomocnictwa i nie podlegał ograniczeniu poprzez zawarcie przez pełnomocnika następnie umów najmu spornych lokali. Treść postanowień umowy najmu wyznaczała zakres praw i obowiązków stron tego stosunku prawnego tj. samej umowy najmu, nie modyfikowała ani nie umniejszała zakresu umocowania pełnomocnika.

Podkreślić należy, że powódka w rzeczywistości do dnia 4 czerwca 2019r. (data oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa) nie kwestionowała ważności spornych umów. Zważyć trzeba, że w niniejszej sprawie wypowiedzenie umów lokali użytkowych – garaży z dnia 30 maja 2019r. było konsekwencją oferowania podnajmu garaży bez zgody wynajmującego. W myśl bowiem § 11 ust 1 pkt 2 umowy najmu lokalu użytkowego – garażu „wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeśli najemca oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem części albo cały lokal – garaż osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego”.

Dodać warto w tym miejscu, iż oświadczenia woli złożone przez pełnomocnika powódki, zostały złożone pozwanemu w świetle stanu faktycznego zaistniałego na dzień 28 maja 2019r, kiedy to był jeszcze umocowany do podejmowania działań w imieniu powódki.

Wskazać należy, iż zarówno z samej treści pozwu oraz dołączonych do niego dokumentów wynikało, iż umowa najmu została skutecznie rozwiązana i nowa umowa nie została zawarta. Nie może być bowiem mowy o zgodnej woli stron nawiązania stosunku najmu w sytuacji, gdy Gmina w sposób wyraźny oświadcza, iż odmawia zawarcia umowy, wskazując na konkretne okoliczności stanowiące podstawę odmowy. Okoliczności podnoszone przez powódkę w pozwie nie mogą być podstawą uwzględnienia żądania ustalenia istnienia stosunku najmu w sytuacji, w której umowa najmu uległa rozwiązaniu zaś strony nie zawarły kolejnej.

Zwrócić należy również uwagę na fakt, iż treść powołanego wyżej postanowienia umowy zawiera formę niedokonaną czasownika „oddawać”, co musi rzutować na interpretację tego postanowienia. Sąd uznał, iż do wystąpienia przesłanki uzasadniającej rozwiązanie umowy, w myśl jej § 11 ust 1 pkt 2, wystarczyło oddawanie do używania, nie musiało zaistnieć fakt, iż lokale zostały ostatecznie do używania oddane.

Sąd nie uznał za udowodnione twierdzenia zgłoszonego na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2019r, iż pełnomocnik do wynajęcia oferował tylko jeden z czterech wynajmowanych od powoda lokali, co stanowiło podstawę ewentualnego żądania uznania za bezskuteczne tylko wypowiedzeń dokonanych w odniesieniu do trzech lokali tj. przy ul. (...) oraz ul. (...). Sprzeczność w tym zakresie istniała zarówno z twierdzeniami powódki zawartymi w pozwie, a także pozostawała w sprzeczności z oświadczeniami powódki o odwołaniu pełnomocnictwa. Tym samym Sąd nie uwzględnił żądania w całości, uznając na podstawie całokształtu materiału dowodowego, iż w stosunku do wszystkich czterech umów najmu lokali zaistniały przesłanki ich rozwiązania przez pozwanego.

Z przytoczonych względów uznawszy powództwo za niezasadne, na mocy art. 189 k.p.c a contrario Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc i 108 § 1 kpc zgodnie z zasadą pełnej odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą spór. Konsekwencją powyższej zasady było obciążenie powódki A. K. kosztami postępowania, które poniósł pozwany, na które składała się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz 900 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego,

ustalonych w oparciu o § 2 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSR Piotr Markiewicz

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)