

Sygn. akt : II Ca 2010/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Grzegorz Buła

Protokolant : osobiście

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa : G. M.

przeciwko: M. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XV Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Miechowie z dnia 19 czerwca 2013 roku sygnatura akt XVC 185/13/S

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 października 2013 roku

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Niniejsza sprawa była rozpoznawana w trybie uproszczonym, co na zasadzie art. 505<sup>13</sup> §2 k.p.c. powoduje ograniczenie uzasadnienia Sądu drugiej instancji do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy nie przeprowadzał bowiem żadnego postępowania dowodowego.

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja pozwanego wywiedziona od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XV Zamiejscowego Wydziału Cywilnego w Miechowie z dnia 19 czerwca 2013 roku nie jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny, który stanowił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji, a który w niniejszej sprawie był bezsporny.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie w sprawie materiału dowodowego. Zarzut ten jest całkowicie chybiony. Podnieść trzeba, o czym już wspomniano wyżej, że stan faktyczny w tej sprawie nie był sporny pomiędzy stronami, co zgodnie z treścią art. 229 k.p.c., czyniło zbędnym prowadzenie jakiegokolwiek postępowania dowodowego w celu jego ustalenia. Zauważyć trzeba, że Sąd Rejonowy w tej sprawie nie prowadził takiego postępowania, a wskazany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stan faktyczny określony został jako niesporny. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można też uznać, aby stan faktyczny

przyjęty przez Sąd Rejonowy jako podstawa do rozstrzygnięcia sprawy odbiegał od okoliczności, które strony uznawały za bezsporne, w szczególności brak w nim stwierdzenia, iż stroną umowy dzierżawy z dnia 10 maja 2007 roku była osoba fizyczna – G. M.. Określając stan faktyczny tej sprawy Sąd Rejonowy bowiem przyjął, że w dniu 10 maja 2007 roku została zawarta umowa dzierżawy, w której jako wydzierżawiającego wpisano Wspólnotę gruntową – sołectwo K. reprezentowaną przez sołtysa wsi K. G. M., a jako dzierżawcę M. M.. Ze stanu faktycznego sprawy wynika nadto, że we wsi K. nie została utworzona Wspólnota Gruntowa. Jak zatem widać nie doszło w niniejszej sprawie do zarzucanego sprzecznego ustalenia stanu faktycznego, a kwestionowane przez pozwanego stwierdzenie było elementem oceny prawnej przyjętego stanu faktycznego, która nie mieści się w powyższym zarzucie.

Konsekwencją uznania powyższego zarzutu za niezasadny jest także przyjęcie za bezprzedmiotowy zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Przepis powyższy statuuje zasadę swobodnej oceny przez Sąd zgromadzonego materiału dowodowego, który winien być oceniony na podstawie własnego przekonania Sądu, na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego. Podnieść należy, że z uwagi na brak sporu co do stanu faktycznego w tej sprawie, Sąd pierwszej instancji, nie dokonywał oceny wiarygodności poszczególnych dowodów, nie musiał także w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazywać dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Nie można także uznać, aby wskazując stan faktyczny sprawy pominął jakiegokolwiek jego elementy, które dla wyniku sprawy miały istotne znaczenie, w szczególności związane z realizacją umowy z dnia 10 maja 2007 roku.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie jest także trafny zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 693 §1 k.c., przez przyjęcie iż powód jest wydzierżawiającym uprawnionym do dochodzenia od pozwanego czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy z dnia 10 maja 2007 roku. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 65 §2 k.c. w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji w sposób zgodny z tym kierunkiem wykładni, dokonał interpretacji umowy z dnia 10 maja 2007 roku. Nie budzi bowiem wątpliwości, że celem zawierających ją stron było wydzierżawienie określonych gruntów rolnych za zapłatą ustalonego czynszu dzierżawnego. Nie budzi także wątpliwości, że na terenie wsi K. nie istniał podmiot, który zgodnie z ustawą z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. nr 28 poz. 169 z późn. zm.) został powołany do zarządu i zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty. Podmiotem taki jest spółka powołana w sposób określony w art. 14 w/w ustawy i posiadająca osobowość prawną. Nadmienić też trzeba, że zgodnie z art.1 ust.1 cyt. ustawy wspólnotami gruntowymi są nieruchomości rolne, leśne oraz obszary wodne, szczegółowo opisane w punktach od 1 do 7 tego przepisu, a także pod pewnymi warunkami nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzaniu takim mieniem (ust.2 art. 1). Jak widać z tych definicji ustawowych, wspólnota gruntowa nie jest podmiotem prawa, lecz rzeczą (nieruchomością). Nie można więc w sposób dosłowny interpretować umowy z dnia 10 maja 2007 roku, gdzie jako podmiot wydzierżawiający wskazano „Wspólnotę Gruntową”, czyli określoną nieruchomość. Jest rzeczą oczywistą, że powód nie mógł reprezentować nieruchomości, jako rzeczy, a z treści umowy nie wynika, aby działał imieniem nieistniejącej spółki, która winna być powołana do zarządu i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji logicznym, zgodnym z doświadczeniem życiowym i intencją stron zmierzających do oddania gruntów w dzierżawę, było uznanie przez Sąd Rejonowy, za wydzierżawiającego powoda. To on bowiem był podmiotem oddającym przedmiotowe grunty w dzierżawę i następnie pobierającą czynsz. Do niego też były kierowane oświadczenia woli dzierżawcy w przedmiocie zmiany jej treści. Podnieść trzeba, że dla ważności umowy dzierżawy nie jest konieczne, aby wydzierżawiający był właścicielem rzeczy oddawanej w dzierżawę. W tej sytuacji słusznie Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, skoro pozwany, będąc zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego za okres lat 2010-2012, tego nie uczynił. Z art. 693 §1 k.c. wynika bowiem, że podstawowym obowiązkiem dzierżawcy wobec wydzierżawiającego jest zapłata czynszu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. Ponieważ apelacja została oddalona to pozwanego należało uznać za przegrywającego sprawę w tej instancji. Kwota zasądzona od pozwanego stanowi koszt powoda związany z wynagrodzeniem reprezentującego go profesjonalnego pełnomocnika. Wysokość

tego wynagrodzenia ustalona została na podstawie art. 98 §3 k.p.c. oraz §2, §6 pkt 3 i §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461).