

Sygn. akt IX Ca 1096/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciepek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy O.

przeciwko M. K., A. K. i Z. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 328/17,

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Dorota Ciepek

Sygn. akt IX Ca 1096/17

UZASADNIENIE

Powód J. M. (1) wniósł o nakazanie pozwanym M. K., A. K. i Z. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O. i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanych bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego na skutek umowy zamiany, jaką zawarł z M. K.. Pozwani byli wzywani do opróżnienia i wydania powodowi tego lokalu, czego nie uczynili.

Pozwany A. K. wniósł o oddalenie powództwa. Odmówił opuszczenia lokalu wskazując, że jest inwalidą.

Pozwana M. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wskazała, że nie opuści zajmowanego lokalu. Powołała się przy tym na nieskuteczność umowy zamiany lokali i inny niż zamierzony cel umowy - zamianę na 1/2 spadku po J. M. (2). Do odpowiedzi na pozew załączyła również kopię decyzji w sprawie wymiaru podatku od spadków i darowizn statuującą warunek zamieszkiwania w odziedziczonym lokalu przez okres 5 lat w celu uzyskania zwolnienia od podatku.

W odpowiedzi na pozew złożonej przez zawodowego pełnomocnika pozwani A. K., M. K. i Z. K. wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wskazali, że umowa zamiany, na podstawie której powód nabył prawo własności lokalu zamieszkałego przez pozwanych jest nieważna z uwagi na jej zawarcie pod wpływem błędu pozwanej. Pozwana przed zawarciem umowy zamiany nie zapoznała się z jej przedmiotem i gdy na skutek problemów z jej wykonaniem, tj. wobec komplikacji przy wprowadzeniu jej w posiadanie nabytego udziału w nieruchomości złożyła skuteczne oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli. Powód nie przystąpił jednak do aktu notarialnego, uniemożliwiając rozwiązanie umowy zamiany.

Zgłaszając interwencję uboczną Gmina O. wniosła o nieprzyznawanie pozwanym lokalu socjalnego z uwagi na możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym A. K., Z. K. i M. K., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi J. M. (1) lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...). Ustalił, iż pozwanym A. K. i M. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał co do nich wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ustalił, że pozwanemu Z. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 697 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480 złotych zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 13 kwietnia 2006r. pozwana M. K. zawarła z powodem umowę zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) na prawo udziału w spadku po J. M. (2). Strony umówiły się, że do dnia 31 maja 2006r. nastąpi wydanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, natomiast przejście prawa do spadku nastąpi w dniu podpisania umowy.

M. K., w związku z trudnością wprowadzenia w posiadanie nabytej części spadku (tj. udziału w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w O.) pismem z dnia 31 maja 2006r. oraz przed notariuszem w dniu 26 października 2006r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 13 kwietnia 2006r. złożonego pod wpływem błędu.

Wnosząc powództwo w dniu 2 kwietnia 2007r. domagała się ustalenia nieważności zawartej z powodem umowy zamiany. Wyrokiem z dnia 27 września 2007r. w sprawie I C 139/07 Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo wskazując, że złożone przez pozwaną oświadczenie nie było obarczone błędem o którym mowa w art. 84 k.c., a jedynie wynikało z nietrafnego przewidywania niedoprecyzowanych między stronami warunków umowy.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie I ACa 137/08 Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację pozwanej potwierdzając prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I Instancji.

Wraz z pozwaną M. K. w lokalu mieszkalnym położonym w O. przy ul. (...) zamieszkuje Z. i A. K.. Pomimo kierowanych do nich wezwań do dobrowolnego opuszczenia lokalu, pozwani nie zamierzają wydać go powodowi kwestionując jego prawo własności i ważność umowy zamiany z dnia 13 kwietnia 2006r.

Pozwani M. K. i A. K. otrzymują świadczenia z ubezpieczenia społecznego w postaci renty. Nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, jednak są beneficjentami świadczeń z opieki społecznej.

Pozwany Z. K. nie jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy, nie otrzymuje świadczeń z opieki społecznej ani z ZUS-u.

A. K. jest niepełnosprawny i posiada II grupę inwalidzką.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani, pomimo prób, nie wykazali żadnego - skutecznego wobec właściciela - tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Tym samym żądanie powoda jest zasadne z uwagi na treść art. 222 §1 k.c. Sąd nie przystąpił do ponownego rozstrzygnięcia kwestii ważności umowy zamiany z dnia 13 kwietnia 2006r., gdyż została ona już prawomocnie rozstrzygnięta. Zaistniały podstawy do przyznania pozwanym M. K. i A. K. lokalu socjalnego. Spełniają oni bowiem przesłanki wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwana otrzymywała świadczenia z opieki społecznej oraz aktualnie pobiera rentę z ZUS-u. Pozwany A. K. posiada II grupę inwalidzką, pobiera świadczenia z MOPS-u oraz rentę z ZUS-u. Jedynie pozwany Z. K. nie spełniał żadnych wymogów do przyznania mu prawa do lokalu. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją pozwani, zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

- pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu;

- nie jest istotnym dla sprawy, iż powód dokonał uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało przez pozwanych przyjęte i uznane za skuteczne;

- pozwana ad. 1 nie dokonała skutecznego uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść wyroku:

- przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny, wyrażającym się w całkowitym oparciu poczynionych ustaleń oraz rozstrzygnięcia na dowodach przedstawionych przez powoda przy jednoczesnym pominięciu twierdzeń pozwanej, a w konsekwencji błędne ustalenie, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu;

- przez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, podczas, gdy przeprowadzenie tego dowodu pozwoliłoby na zgromadzenie pełnego i wszechstronnego materiału dowodowego w sprawie, tj. naruszenie art. 227 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe skarżący wnieśli o zmianę ww. wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, według norm przepisanych; ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09 oraz z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11).

W dalszej części należy podkreślić, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (uchwała Sądu Najwyższego 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07), dlatego powoływanie się w zarzutach na naruszenie prawa procesowego, ma skutek procesowy tylko do wymienionych w odwołaniu konkretnych zarzutów naruszenia procedury, z wyjątkiem powodujących nieważność postępowania.

Podstawą prawną żądania powódki był art. 222 § 1 k.c., który stawi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis ten wskazuje na podmiot uprawniony do dochodzenia roszczenia windykacyjnego, którym jest każdorazowy właściciel rzeczy. Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c., gdyż to on z okoliczności tej wywodzi skutki prawne.

W niniejszej sprawie powód wykazał, iż nabył lokal mieszkalny przy ulicy (...) w O. na podstawie umowy zamiany zawartej w dniu 13 kwietnia 2006 r. z pozwaną M. K.. Z umowy tej wynika, iż pozwana powinna wydać przedmiotowy lokal do dnia 31 maja 2006 r.

Brak jest podstaw do merytorycznego odnoszenia się do zarzutów skarżących dotyczących ważności powyższej umowy zamiany.

Prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, który wskazuje jednoznacznie, iż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania tego lokalu. Kwestia ta została bowiem prawomocnie rozstrzygnięta wyrokami Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia z dnia 27 września 2007r. w sprawie I C 139/07 oraz Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie I ACa 137/08. Podstawą oddalenia powództwa było stwierdzenie, że złożone przez pozwaną oświadczenie nie było obarczone błędem o którym stanowi art. 84 k.c., a jedynie wynikało z nietrafnego przewidywania niedoprecyzowanych między stronami warunków umowy. Powódka prognozowała, że pomimo braku zniesienia współwłasności i złych stosunków powoda ze współwłaścicielką nieruchomości wchodzącej w skład spadku po J. M. (2) zamieszka na tej nieruchomości. Ale prognoza nie sprawdziła się. Powódka zatem nietrafnie przewidywała, ale nie była w błędzie co do treści czynności prawnej.

Ponowne rozpoznawanie tej kwestii, z uwagi na związanie prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 139/07 Sądu orzekającego w niniejszej sprawie jest niedopuszczalne. Sprawa nieważności umowy zamiany ze względu na błąd pozwanej została już prawomocnie osądzona pomiędzy tymi samymi stronami, co stwarza nie tylko zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z wcześniej osądzoną kwestią, ale także zakaz prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

Nie można przy tym uznać, by przedmiotowa umowa była nieważna z uwagi na błąd po stronie powoda, który w odpowiedzi na apelację w sprawie I C 139/07 i w piśmie z 28 kwietnia 2009r. wniósł o unieważnienie umowy zamiany z dnia 13 kwietnia 2006 r. Powód w niniejszej sprawie oświadczył, że nie działał pod wpływem błędu, a pozwani nie wykazali, iż błąd, co do treści czynności prawnej zachodził po stronie powoda.

Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby wymaga przede wszystkim złożenia oświadczenia tej osobie na piśmie (art. 88 § 1 k.c.). Takiego jednoznacznego oświadczenia powód nie złożył. Oświadczenie pozwanego na k.86 dotyczy jedynie wykrycia błędu. Nie zawiera natomiast oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. Z kolei dokument na k.82-84 akt sprawy nie zawiera podpisu powoda, stąd niezależnie od jego treści, trudno traktować go jako pochodzący od powoda. Ponadto brak było sprecyzowania na czym błąd powoda miał polegać. Ze wskazanych wyżej pism wynika, że powód spodziewał się, że pozwana opuści i wyda mu lokal mieszkalny przy ulicy (...) w O.. Powód, podobnie jak pozwana, nietrafnie przewidywał, ale nie był w błędzie co do treści czynności prawnej. Niespełnienie oczekiwań strony umowy co do sposobu jej wykonania przez drugą stronę nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta pod wpływem błędu. Dopuszczenie takiej możliwości oznaczałoby bowiem w praktyce danie możliwości uchylenia się od skutków każdej czynności prawnej z tego tylko względu, że z perspektywy czasu okazała się ona dla jednej ze stron niekorzystna. Takie rozumienie błędu nie mieści się w zakresie art. 84 k.c. Nie stanowi bowiem błędu co do treści czynności prawnej mylna ocena zarówno aktualnych, jak i przyszłych okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 9 lutego 2017r., I ACa 768/16).

W konsekwencji prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, iż powodowi przysługuje wyłączne prawo do dysponowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym.

Jednocześnie pozwani nie wykazali, by zachodziły jakiegokolwiek okoliczności, które pozwalałyby przyjąć, iż pozwani nie posiadali legitymacji biernej w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 227 i art. 217 k.p.c.

Pierwszy z przepisów odnosi się do faktów, które są przedmiotem dowodu w toku postępowania cywilnego. O tym, które z faktów podnoszonych przez strony będą miały taki charakter, decydują normy prawa materialnego, które w postępowaniu mają zostać urzeczywistnione (wyr. SN z 4.3.2008 r., III UK 65/07, Legalis). Sąd Najwyższy wskazuje, że zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (wyr. SN z 4.11.2008 r., II PK 47/08, Legalis; wyr. SN z 14.5.2008 r., II PK 322/07, Legalis). Żadna z takich okoliczności nie zachodziła w niniejszej sprawie. Kwestia nieważności umowy zamiany została już prawomocnie rozstrzygnięta, a zatem przeprowadzenie jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność nie było dopuszczalne. Z tego też względu nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania spraw nie naruszało również art. 217 k.p.c. odnoszącego się do czasowych ram powoływania przez stronę okoliczności faktycznych i zgłaszania wniosków dowodowych.

Wniosek pozwanych o skierowanie sprawy do mediacji został oddalony z uwagi na brak zgody strony powodowej (art. 183¹ § 4 k.p.c.).

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Ponieważ pozwani przegrali sprawę w postępowaniu apelacyjnym powinni zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty tego postępowania, na które składała się opłata za czynności radcy prawnego reprezentującego powoda w wysokości 120 zł.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo