

Sygn. akt I ACa 705/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka (spr.) SA Danuta Jezierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. akt I C 123/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Danuta Jezierska Iwona Wiszniewska Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 705/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 grudnia 2012r. powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. G. na swoją rzecz kwoty 166.933, 17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego. Na uzasadnienie żądania powódka podniosła, że bonifikata podlega zwrotowi na podstawie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r wobec zbycia lokalu osobie trzeciej.

Dnia 3 stycznia 2013r Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Od nakazu zapłaty sprzeciw wniosła pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zaprzeczyła, aby zawierała umowę najmu lokalu, poprzedzającą jego kupno i dalszą sprzedaż. Wskazała, że umowa została zawarta przez pełnomocnika, który nie był upoważniony do zawarcia umowy najmu, a nadto pozwana, nie badając treści upoważnienia, udzieliła go, nie zdając sobie sprawy ze skutków swojego działania. Pozwana wskazała, że zawarta umowa najmu była nieważna ze względu na sprzeczność z uchwałą Rady Miasta VII/329/99- nigdy nie spełniła bowiem jej warunków w postaci trudnych warunków mieszkaniowych. Pozwana powołała się również na sprzeczność pozwu z zasadami współżycia społecznego, podnosząc, że to głównie z przyczyn leżących po stronie pracowników powoda zaistniały warunki do zawierania umów najmu, ewidentnie w celu umożliwienia skorzystania z bonifikat osobom nieuprawnionym. Pozwana podniosła także, że powód dopiero po upływie 12 lat od sprzedaży i 8 lat od zamiany podjął jakiegokolwiek działania egzekucyjne. Pozwana wskazała, że wydarzenia te odbiły się na jej zdrowiu, ponieważ zdiagnozowano u niej głęboką depresję wywołaną zachowaniem nieuczciwego pełnomocnika i działaniami powoda.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej A. G. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 166 933,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, a nadto rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniami faktycznymi, zgodnie z którymi w dniu 22 kwietnia 1999r A. M. przed notariuszem G. W. aktem notarialnym nr rep. A (...) udzieliła S. S. pełnomocnictwa do nabywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw od osób, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, do zbywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw w tym do dokonywania zamiany, do sprzedaży w celu uzyskania w zamian budynku mieszkalnego lub jego części zajmowanych na podstawie umowy najmu, do reprezentowania w powyższym zakresie przed wszelkimi urzędami, w tym przed Urzędem Skarbowym i Urzędem Miejskim, sądami, bankami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, w tym spółdzielniami mieszkaniowymi, do wymeldowania i zameldowania osób, w tym mocodawczyni, do składania wszelkich wniosków, pism i oświadczeń, jakie okażą się niezbędne do wykonania niniejszego pełnomocnictwa. Sąd ustalił, że pozwana zamieszkiwała w S. do marca 1999r, kiedy wróciła do S. w celu wspólnego zamieszkania ze S. S.. Od kwietnia 1999r pozwana A. M. i S. S. pozostawali w konkubinacie, wychowywali wspólnie dziecko; pozwana zamieszkiwała w jego mieszkaniu do roku 2004r.

W dniu 22 czerwca 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej oświadczenie, że nie była właścicielką żadnej nieruchomości, że nie posiadała przydziału mieszkania na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu i przydziału mieszkania w zasobach kwaterunkowych.

Dnia 22 czerwca 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej wniosek o zamianę mieszkania w I. (...) (które pozwana nabyła od S. S.) na lokal przy ul. (...) w S.. W dniu 30 czerwca 1999r Gmina Miasto S. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S., o łącznej powierzchni 44.51m⁽²⁾

W dniu 8 grudnia 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej wniosek o zamianę mieszkania przy ul. (...) w S. na lokal przy ul. (...) w S.. 16 grudnia 1999r Wydział Budynków i Lokali Komunalnych skierował A. G. (wówczas M.) do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. , składającego się z czterech pokoi, kuchni i pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 132.02m⁽²⁾. W dniu 21 grudnia 1999r pomiędzy A. G. (wówczas M.), reprezentowaną przez S. S., a T. (...) Spółka z o.o. w S. została zawarta umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 132.02m⁽²⁾.

W dniu 30 marca 2000r. Gmina Miasto S. sprzedała A. G. (wówczas M.) reprezentowanej przez S. S. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego dnia 26 kwietnia 1999r, lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku po uwzględnieniu zastosowanych bonifikat za

kwotę 40. 818,91zł. W protokole uzgodnień zawarcie umowy wskazano, że wartość lokalu wraz z częściami wspólnymi budynku to 192 089zł. Wartość udzielonej bonifikaty wyniosła 151.270, 09zł.

W dniu 31 grudnia 2002r S. S., działając w imieniu A. G. (wówczas M.) na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego dnia 26 kwietnia 1999r, przed notariuszem D. A. w dniu 31 grudnia 2002r zamienił prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku na przysługujące M. A. prawo własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) w I., gmina R., za dopłatą 40.000zł.

21 lipca 2003r przed notariuszem G. W. stawiała się A. G. (wówczas M.) i aktem notarialnym nr rep. A (...) odwołała w całości pełnomocnictwo udzielone przez nią S. S..

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że 30 czerwca 2011r w sprawie VDS1/11/Sp Prokuratura Okręgowa w Szczecinie na podstawie art. 17§1, 2, 6 i 7 kpk oraz 322§1 kpk umorzyła postępowanie m.in. w zakresie doprowadzenia w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w okresie od roku 1999r do 2008r Gminy Miasto S. oraz najemców lokali komunalnych, w tym m.in lokalu przy ul. (...) w S., do rozporządzenia mieniem poprzez wprowadzenie w błąd co do okoliczności dotyczących przesłanek zawierania umów najmu i późniejszej prywatyzacji mieszkań komunalnych.

W piśmie z dnia 20 listopada 2012r powódka Gmina Miasto S. wezwała pozwaną A. G. do zwrotu kwoty bonifikaty wraz z waloryzacją obliczoną wg stanu na styczeń 2003r- łącznie kwoty 166.933, 17zł. Przesyłka była awizowana, pozwana przesyłki nie odebrała.

23 stycznia 2013r pozwana złożyła wniosek o umorzenie bonifikaty wraz z jej waloryzacją.

Pozwana A. G. w okresie od 17 listopada 2012r do 4 grudnia 2012r przebywała w Klinice (...) w S. z rozpoznaniem "zaburzenia adaptacyjne- reakcja depresyjna przedłużona". W epikryzie karty informacyjnej leczenia zawarto zapis "od ok. roku pogorszenie samopoczucia w związku z trudną sytuacją osobistą z mężem".

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego zarzutu nieważności umowy najmu, do zawarcia której S. S. miał nie być upoważniony wskazując, że analiza treści pełnomocnictwa prowadzi do wniosku, że pełnomocnictwo obejmowało również upoważnienie do zawarcia umów najmu. Sąd wskazał, że choć w samym pełnomocnictwie nie wskazano wyraźnie, że upoważnia ono do zawierania umów najmu, to wskazano na szerszy zakres uprawnień, tj. zapisano, że upoważnia ono do nabycia praw.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił zarzutu pozwanej o sprzeczności umowy najmu z przepisami prawa miejscowego, to jest postanowieniami uchwały nr (...) Rada Miasta S., w zakresie braku wymaganego skierowania czy zbadania warunków bytowych pozwanej. Zdaniem Sądu pozwana została najemcą lokalu przy ul. (...) wskutek wielokrotnych zamian, a zupełnie inne zasady rządziły zamianą lokali, aniżeli oddaniem lokalu w najem. Wskazano, że pozwana w ogóle nie powoływała się na naruszenie § 5 uchwały, dotyczącego zamiany lokali, lecz na naruszenie §2, tj. ogólnych zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych, dla których uchwała przewiduje zupełnie inne wymogi i tryb. Na marginesie zresztą, jeśli chodzi o badanie sytuacji mieszkaniowej i majątkowej pozwanej, Sąd Okręgowy wskazał, że warunki mieszkaniowe pozwanej były de facto badane poprzez uzyskanie danych jak w oświadczeniu k. 148 22 ,w którym S. S. złożył w imieniu pozwanej oświadczenie, że nie była właścicielką żadnej nieruchomości, że nie posiadała przydziału mieszkania na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu ani przydziału mieszkania w zasobach kwaterunkowych. Jeśli chodzi o ważność pierwszej z umów, tj. umowy najmu lokalu w I., żadne okoliczności dotyczące ważności tej umowy, które mogłyby pociągać za sobą nieważność umów kolejnych, nie zostały podniesione.

Sąd nie podzielił w związku z tym poglądu pozwanej co do nieważności tak umowy najmu, jak i umowy sprzedaży.

Odnosnie zarzutu z art. 5 k.c. tj. nieskorzystania w żaden sposób z udzielonej bonifikaty i pokrzywdzenia przez pełnomocnika, to wskazał Sąd, że jest to kwestia ewentualnych rozliczeń pozwanej z jej pełnomocnikiem, z którym zresztą, jak wskazała w zeznaniach złożonych w postępowaniu przygotowawczym, pozostaje obecnie w dobrych kontaktach. Lekkomyślne udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością prawną, skutki której w pełni pozwana będzie musiała ponieść.

Sąd Okręgowy wskazał, że całkowicie gołosłowne okazały się twierdzenia powódki o tym, że roszczenie powódki o zwrot bonifikaty i ujawnienie się nieprawidłowych działań S. S. spowodowały u powódki rozstrój zdrowia. Powódka cierpi na niedoczynność tarczycy (tak przynajmniej wynika z zaświadczenia k. 47), która to niedoczynność jest uwarunkowana zazwyczaj hormonalnie, co należy w zasadzie do faktów powszechnie znanych. Depresja, którą miało wywołać roszczenie powódki, opisuje karta informacyjna k. 47, z której wynika, że od około roku pacjentka zgłaszała obniżenie samopoczucia w związku z trudną sytuacją osobistą z mężem, a nie roszczeniem o zwrot bonifikaty czy działaniem S. S.. Dokonując oceny twierdzeń i zeznań pozwanej, Sąd Okręgowy uznał je za mało wiarygodne zwłaszcza w zakresie przyczyn udzielenia pełnomocnictwa S. S.. Udzielanie pełnomocnictw na wypadek choroby przez zdrową osobę Sąd ocenił jako zjawisko bardzo nietypowe. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zaistniały żadne okoliczności wskazywane jako uzasadnienie udzielenia pełnomocnictwa - pozwana nie była zagrożona chorobą, ani nie miała planów wyjazdowych.

Wskazując na sytuację majątkową i zdrowotną pozwanej, która była w ciąży, przebywała na zwolnieniu lekarskim, nie posiadała żadnego wartościowego majątku, Sąd podał, że prośbę o udzielenie pełnomocnictwa należało potraktować jako podejrzaną i podejść do niej z najwyższą ostrożnością. Jej brak świadczył o tym, że pozwana godziła się na działanie S. S., co przesądza o tym, że jako osoba nie przywiązująca żadnej wagi do skutków prawnych swojego działania pozwana nie może powoływać się na naruszenie art. 5 k.c., jako osoba sama naruszająca zasady porządku prawnego. Tłumaczenie, że ufała swojemu partnerowi i że dlatego udzieliła mu pełnomocnictwa jest nieuzasadnione w realiach życiowych - pozwana i S. S. mniej więcej do kwietnia 1999r mieszkali nie tylko osobno, ale wręcz w innych miastach (w przypadku pozwanej był to S.), nie istniały zatem żadne racjonalne przesłanki dla których pozwana miałaby obdarzyć S. S. zaufaniem. Ostatecznie pozwana zeznała, że "nie wnikała" w treść pełnomocnictwa, co świadczy o daleko posuniętej nonszalancji, i pośrednio, na zgodę na użycie pełnomocnictwa w różnych okolicznościach, również takich, jak opisane w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego oraz tego, że to głównie z przyczyn leżących po stronie pracowników powoda zaistnieć miały warunki do zawierania umów najmu, ewidentnie w celu umożliwienia skorzystania z bonifikat osobom nieuprawnionym Sąd stwierdził, że S. S. nie postawiono w tym zakresie żadnych zarzutów, a kwestia czy to on, czy pozwana, czy wspólnie razem skorzystali z bonifikaty nie została w ogóle uprawdopodobniona.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków I. M. i Ż. S. jako dowód spóźniony - doręczając odpis sprzeciwu pouczone pozwaną, że w sprzeciwie należy zgłosić wszelkie dowody, pod rygorem pominięcia dowodów spóźnionych. Ponadto jednak okoliczności, na które mieliby zeznawać ci świadkowie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Przeciwno wiarygodności zeznań pozwanej świadczy zdaniem Sądu Okręgowego również nadmierna wyrozumiałość pozwanej wobec S. S. wynikająca z treści zeznań złożonych przed CBA (k. 168). Pozwana nadto miała ogromne problemy z prostą odpowiedzią na pytanie, do kiedy pozwana mieszkała w mieszkaniu S. S., a które obrazuje nagranie z protokołem rozprawy - labilne zeznania, niejasne udzielanie odpowiedzi na pytanie odbierają zeznaniom pozwanej walor wiarygodności, również co do tak istotnych kwestii jak te, że nie skorzystała w żaden sposób z pieniędzy uzyskanych przez S. S. ze sprzedaży lokali.

Sąd wskazał, że pozwana usiłowała również przekonać Sąd, że weekendowe wyjazdy do rodziców i wyjazdy do nich w razie incydentalnych chorób dziecka to zmiana jej miejsca zamieszkania i że jest to równoznaczne z wyprowadzeniem się od S. S., co było w ocenie Sądu oczywistą nieprawdą i co sprawiło, że zeznaniom pozwanej, jako mało logicznym co do istoty nie można było dać wiary. Zeznania powódki i twierdzenia przez nią przedstawione uznano za mało

wiarygodne, a zarzut z art. 5 k.c. za nieskutecznie podniesiony i orzeczono o obowiązku zwrotu bonifikaty w wysokości 151.270, 09zł wraz z waloryzacją 15663,91zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481§ 1 k.c., zasądzając odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu. Zważywszy, że pozwana była wcześniej, w wezwaniu z dnia 20 listopada 2012r wzywana do zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 k.p.c., i obejmują one uiszczoną przez powódkę opłatę od pozwu (8.347zł) oraz koszty zastępstwa procesowego, w wysokości 3.600zł określone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości. Wyrokowi temu zrzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a zwłaszcza:

- art. 233§1 i art. 328§2 K.p.c., poprzez odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanej w części dotyczącej jej złego stanu zdrowia w okresie udzielania pełnomocnictwa notarialnego S. S., jej pełnego uzależnienia finansowego oraz psychicznego od ww. pełnomocnika skutkującego brakiem pełnej świadomości skutków prawnych udzielonego pełnomocnictwa oraz w części dotyczącej stwierdzenia pozwanej o braku uzyskania jakichkolwiek dochodów / bonifikaty/ z operacji mieszkaniowych dokonywanych przez S. S., a nawet bez wiedzy o zawieranych umowach przez pełnomocnika,

- art. 233 k.p.c. i art. 328§2 w zw. z art. 316§1 k.p.c. poprzez błędne ustalenia dokonane wbrew zgromadzonym dowodom, że pozwana była w okresie udzielania pełnomocnictwa "osobą zdrową" skoro co innego wynika z załączonych dokumentów /w tym świadectwa pracy/ i zeznań pozwanej, a nawet późniejszego stwierdzenia Sądu, że "pozwana będąc w ciąży "przebywała na zwolnieniu lekarskim".

- art. 217§1, art. 233 i art. 328§2 k.p.c., poprzez niezasadne uznanie przez Sąd, że nie zostało nawet "uprawdopodobnione", iż pozwana nie skorzystała z uzyskanej bonifikaty - gdy co innego wynika z treści aktu notarialnego oraz złożonych protokołów zeznań świadków w postępowaniu karnym; a nadto poprzez błędne ustalenie - przy braku należytego przeprowadzenia postępowania dowodowego zainicjowanego przez pozwaną nieuwzględnionymi wnioskami dowodowymi, że umowy najmu poszczególnych lokali były ważnie zawarte a pełnomocnictwo notarialne obejmowało wolę pozwanej doprowadzenia do uzyskania bonifikaty; oraz nie poparte żadnym dowodem stwierdzenie Sądu, iż nawet "gdyby przyjąć, że przy zamianie występuje konieczność badania okoliczności wskazywanych przez pozwaną, jej sytuacja majątkowa predystynowała ją do zawarcia umowy najmu",

- art. 224§1 k.p.c. w zw. z art. 217§2 k.p.c. i art. 320 k.p.c., polegające na przedwczesnym zamknięciu rozprawy poprzez brak przeprowadzenia istotnych dla sprawy dowodów zawnioskowanych przez pozwaną i tym samym brak dostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornych, dotyczących zwłaszcza kwestii rozłożenia roszczeń powódki na raty, przyczynienia się powódki /jej pracowników/ do powstania szkody i braku uzyskania przez pozwaną jakiegokolwiek korzyści majątkowej z kolejnych umów zawieranych przez pełnomocnika pozwanej bez jej wiedzy oraz okoliczności udzielenia tego pełnomocnictwa i jego odwołania,

- art. 224 §1 k.p.c. i art.210 §3 k.p.c., poprzez zamknięcie rozprawy bez udzielenia głosu pełnomocnikowi pozwanej po oddaleniu ostatnich wniosków dowodowych i tym samym uniemożliwienie zgłoszenia zarzutów opisanych w art. 162 k.p.c., przedstawienie swoich racji i stanowiska co do oddalenia wniosków dowodowych, czy ustosunkowanie się do ostatnich twierdzeń powoda - z naruszeniem zasady kontradiktoryjności i bezpośredniości,

- art. 224§2 i art. 235§1 w zw. z art. 366 k.p.c., poprzez powołanie się na inny wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1.03.13r. /sygn. IACa 46/12/, do którego pozwana nie miała dostępu i tym samym nie może w żaden sposób odnieść się do treści powołanego przez Sąd innego wyroku, który nie został zamieszczony w żadnym dostępnym dla pozwanej oficjalnym zbiorze orzeczeń /na dzień złożenia nin. apelacji/,

- art. 217 §3 k.p.c., art. 207 §3 i §6 k.p.c., poprzez bezzasadne przyjęcie, że zgłoszone pismem z dnia 28.02.13r. oraz na rozprawie w dniu 31.07.13r. wnioski dowodowe były "spóźnione" i nieprzydatne dla sprawy, mimo że były one istotne i złożone zostały w określonym przez Sąd terminie 14 dni /pismem Sądu z dnia 1.02.13r./ a częściowo wywołane koniecznością odpowiedzi na późniejsze pismo powódki z 27.02.13r.

Apelująca podniosła również zarzuty naruszenie prawa materialnego, a zwłaszcza przepisów:

- art.98 K.c. w związku z art. 60 i art. 65 k.c., poprzez bezzasadne przyjęcie, że pełnomocnictwo pozwanej udzielone notarialnie S. S., było prawidłowe i wystarczające dla skutecznego podejmowania czynności będących przedmiotem nin. postępowania, a zwłaszcza aby pozwana, w opisanych przez nią warunkach jego udzielenia, obejmowała swoją wolą skutek w postaci uzyskania bonifikaty mieszkaniowej w efekcie podjęcia przez w/w pełnomocnika wielu różnorodnych i skomplikowanych prawnie czynności,

- art. 58 k.c. w zw. z art. 103 k.c., oraz naruszenie art. 34, art. 37 i art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że umowa sprzedaży lokalu z 30.03.00r. była ważnie zawarta, mimo nieważnych czynności prawnych poprzedzających jej zawarcie, a podejmowanych przez pełnomocnika, łącznie z nieuczciwymi pracownikami powódki,

- art. 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2.07.1994r. oraz § 2 ust.1, ust.4 i ust.5, § 5 ust.3, §10 ust. 2 pkt 2, ust. 3 i §15 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29.03.1999r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez bezzasadne przyjęcie przez Sąd I instancji, że kryteria dochodowe oraz mieszkaniowe i rodzinne, nie miały zastosowania przy zawieraniu umów najmu lokali w wyniku ich zamiany - co doprowadziło do niezasadnego przyjęcia, iż umowy najmu i umowa sprzedaży lokalu były ważnie zawarte,

- art. 481 k.c. w związku z art. 320 k.p.c., poprzez wadliwe określenie ustawowych odsetek za zwłokę w płatności zasądzonego roszczenia, bez uwzględnienia i rozpoznania wniosku/ zarzutu w sprzeczności/ o rozłożenie ewentualnej płatności na raty, maksymalnie do 30 lat, jako dopuszczalne także przez powódkę, rozstrzygnięcie skutkujące odmiennymi regułami określania odsetek za zwłokę w płatności,

- art. 5 K.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie naruszenia przez powódkę zasad lojalności, słuszności i uczciwości, jakie powinny być respektowane w nin. sprawie - a tym samym brak oddalenia powództwa ze względu na nadużycie prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o:

1/ o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm, a ewentualnie

2/ o uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za II instancję według norm przypisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka podkreśliła, że przy tzw. zamianach międzylokatorskich lokali nie były brane pod uwagę dochody gospodarstw domowych najemców, gdyż analizowano je tylko przy zawieraniu umów najmu i to w określonych sytuacjach. Powódka podzieliła ustalenia Sądu pierwszej instancji co do zakresu oraz ważności pełnomocnictwa, a także ocenę wiarygodności zeznań pozwanej. Resumując pełnomocnik powódki podniósł, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwana miała świadomość jakiej treści pełnomocnictwa udzieliła, a w chwili jego sporządzania nie pozostawała w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do sformułowanych przez skarżącą zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych.

Zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego nie zasługiwały na uwzględnienie. Wbrew stanowisku skarżącej Sąd pierwszej instancji dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów w sposób rzetelny, opierając się na dowodach przeprowadzonych prawidłowo, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz bezstronności, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz wskazał, na podstawie których dowodów dokonał ustaleń, a którym dowodom odmówił wiarygodności i mocy. Sąd ten poddał ocenie całość okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia tej sprawy, uwzględnił pełny kontekst wydarzeń, poczynione ustalenia i oceny zostały wszechstronnie, przekonująco i logicznie uzasadnione. W tej sytuacji zarzuty skarżącej, sprowadzające się w istocie do prezentacji własnych odmiennych sądów i ocen, nie mogą być skuteczne. Warto podkreślić, że Sąd pierwszej instancji odmawiając wiarygodności zeznaniom pozwanej szczegółowo odniósł się do poszczególnych podawanych przez nią okoliczności, wykazując ich sprzeczności z konkretnymi zasadami doświadczenia życiowego, zasadami logiki, wiedzy powszechnej. Z kolei zarzuty postawione w apelacji nie wskazują, którym z kryteriów oceny Sąd Okręgowy uchybił odmawiając wiarygodności zeznaniom pozwanej odnośnie jej stanu zdrowia, świadomości co do skutków prawnych udzielonego pełnomocnictwa oraz woli towarzyszącej jego udzieleniu. Wbrew pogładowi zaprezentowanemu w apelacji okoliczność, że pozwana w momencie udzielania pełnomocnictwa była w ciąży i przebywała na zwolnieniu lekarskim nie wyklucza przyjęcia, że była osobą zdrową w tym sensie, że jej stan zdrowia nie wpływał na stan świadomości skutków udzielonego pełnomocnictwa. Nie bez znaczenia dla oceny świadomości skutków prawnych udzielonego pełnomocnictwa była również podawana przez pozwaną okoliczność, że miała zaufanie do S. S. i nie wnikała w sprawy majątkowe. Skoro bowiem pozwana nie wnikała w sprawy majątkowe to należy przyjmować, że godziła się na wszelkie podejmowane przez swojego pełnomocnika czynności i musiała liczyć się z ich skutkami. Ocena dokonana w tym zakresie przez Sąd Okręgowy była trafna i pozostająca w zgodzie z zasadami wyznaczonymi przez art. 233 § 1 k.p.c.

Jednocześnie wypada zauważyć, że zdaniem Sądu Apelacyjnego skarżąca w żaden sposób nie wykazała, aby została wprowadzona w błąd przy udzielaniu pełnomocnictwa, albo była wówczas osobą nieporadną. Wręcz przeciwnie – jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, w momencie udzielania pełnomocnictwa skarżąca była osobą pełnoletnią, aktywną zawodowo, zatrudnioną w branży reklamowej. Powyższe okoliczności świadczą o tym, że była osobą posiadającą pewne doświadczenie życiowe i zorientowaną w otaczającym świecie. W świetle powyższego wersja przedstawiona przez A. G., w której wskazywała na swoje uzależnienie finansowe i psychiczne od S. S. jawi się jako niewiarygodna i niczym nieuzasadniona.

Chybione okazały się również zarzuty dotyczące przedwczesnego zamknięcia rozprawy bez przeprowadzenia istotnych dowodów. W przedmiocie tego zarzutu należy wskazać, że stan faktyczny w przedmiotowej sprawie mógł być ustalony na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach, które to dokumenty nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron postępowania, a wśród których istotne znaczenie miało pełnomocnictwo udzielone S. S. do dokonywania bardzo szerokiego zakresu czynności. Ważności tego pełnomocnictwa pozwana skutecznie nie podważyła. W datach zaś dokonywania poszczególnych czynności przez S. S. pełnomocnictwo było ważne i nie zostało odwołane. Zasadne było zatem przyjęcie, że wszelkie czynności zostały ważnie dokonane ze skutkiem dla mocodawcy.

Całkowicie bezpodstawne były również zarzuty dotyczące zamknięcia rozprawy bez udzielenia głosu pełnomocnikowi pozwanej oraz nieuzasadnionego oddalenia wniosków dowodowych strony pozwanej. Z zapisu dźwiękowego przebiegu rozprawy (minuty od 00:36:17 do 00:36:38 – k.229-232) wynika jednoznacznie, że przed zamknięciem rozprawy Sąd udzielił głosu stronom, a pełnomocnik pozwanej nie zgłaszał żadnych wniosków, nie ustosunkował się do decyzji Sądu o oddaleniu wniosków dowodowych, ani też nie zgłosił zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Zgodnie z art. 162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić

uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Warunkiem dopuszczalności podniesienia w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej było zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu. Obecny na rozprawie w dniu 31 lipca 2013 r. pełnomocnik pozwanej zastrzeżenia tego nie zgłosił, ani też nie wykazał, że nie uczynił tego bez swojej winy.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 366 k.p.c. poprzez powołanie się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 marca 2013 r. (sygn.. akt I ACa 46/12). Przede wszystkim wymaga podkreślenia, że Sąd w żadnej mierze nie powołał się na powyższy wyrok jako prejudykat w rozpoznawanej sprawie, a jedynie przytoczył w uzasadnieniu pogląd prawny wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu tamtego wyroku. Niezrozumiały wydaje się również zarzut, że wskazany wyrok nie został do dnia sporządzenia apelacji zamieszczony w żadnym dostępnym dla pełnomocnika zbierze orzeczeń. Zdaniem Sądu orzekającego pełnomocnik pozwanej – jako profesjonalista – mógł bez trudu zapoznać się z treścią tego orzeczenia korzystając chociażby z powszechnie dostępnej bazy Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych dostępnej pod adresem <http://orzeczenia.ms.gov.pl>. Ponadto, pełnomocnik w żaden sposób nie wykazał, aby powołanie się przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu orzeczenia na pogląd wyrażony w innym orzeczeniu wpłynęło na treść rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie.

Z powyższych względów uznaje Sąd Apelacyjny, że stan faktyczny w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ustalony został w sposób prawidłowy, sąd odwoławczy ustalenia te akceptuje i przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtarzania, stwierdzając równocześnie, że nie doszło do naruszenia zarzucanych w apelacji przepisów kodeksu postępowania cywilnego tj. art. 233§ 1 k.p.c., art. 328§ 2 k.p.c., art. 316§ 1 k.p.c., art. 207 § 3 i 6 k.p.c., art. 217§ 1 k.p.c., art. 224§ 1 i 2 k.p.c., art. 210§ 3 k.p.c., art.235§ 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny dokonując oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego doszedł do przekonania, że nie zasługiwały one na uwzględnienie.

Jak zostało już wskazane we wcześniejszej części rozważań postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie nie dostarczyło podstaw do przyjęcia, że złożone przez pozwaną oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa zostało złożone warunkach wyłączających świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, ani też aby pozwana nie miała świadomości co do treści i zakresu udzielonego pełnomocnictwa. Obecnie odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 98 k.c. poprzez błędne ustalenie, że pełnomocnictwo było prawidłowe, należy wskazać, że treść pełnomocnictwa jednoznacznie wskazuje na zakres umocowania pełnomocnika. W nauce prawa przyjmuje się, że w świetle art. 98 k.c. mocodawca nie korzysta z pełnej swobody w odniesieniu do kształtowania zakresu udzielanego pełnomocnictwa. Na gruncie tego przepisu za niedopuszczalne uznać należy udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych. (M. Pazdan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, s. 471). Zauważyć należy, że w treści udzielonego przez pozwaną pełnomocnictwa wymieniono rodzajowo czynności, jakich może dokonywać pełnomocnik, wskazując, że pełnomocnictwo obejmuje umocowanie do nabywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw od osób, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, do zbywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym do dokonywania zamiany, do sprzedaży w celu uzyskania w zamian budynku mieszkalnego lub jego części zajmowanych na podstawie umowy najmu, do reprezentowania w powyższym zakresie przed wszelkimi urzędami, w tym przed Urzędem Skarbowym i Urzędem Miejskim, sądami, bankami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, w tym spółdzielniami mieszkaniowymi, do wymeldowania i zameldowania osób, w tym mocodawczynie, do składania wszelkich wniosków, pism i oświadczeń, jakie okażą się niezbędne do wykonania niniejszego pełnomocnictwa.

Zakres tego pełnomocnictwa jest bardzo szeroki i nie budzi żadnych wątpliwości Sądu Apelacyjnego, podobnie jak nie budziło wątpliwości Sądu pierwszej instancji, że czynności dokonane przez S. S., których przedmiotem było nabycie, a następnie wyzbycie się w okresie karencji lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) były dokonane w ramach udzielonego umocowania. Mocodawczynie udzielając pełnomocnictwa o tak szerokim zakresie musiała

obejmować swoją świadomością i wolą dokonanie przez S. S. czynności, do których był umocowany. Próba wykazania przez skarżącą, że jej wola przy składaniu oświadczenia była inna od odzwierciedlonej w treści pełnomocnictwa była bezskuteczna. Brak jest w niniejszej sprawie konkretnych, bezstronnych dowodów, które wersję pozwanej potwierdzają.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał, że przy zawieraniu umów zamiany lokali stosowane były odmienne zasady, niż przy oddawaniu w najem. Przy oddawaniu lokalu w najem były badane warunki mieszkaniowe poprzez odebranie od przyszedłego najemcy stosownego oświadczenia. Takie oświadczenie zostało również odebrane przy zawieraniu umowy najmu przez pozwaną (k. 148). W świetle powyższego zarzuty podniesione w apelacji odnośnie nieważności umów najmu i sprzedaży nie zasługiwały na uwzględnienie. Niezasadne są zatem zarzuty naruszenia art. 58 k.c. w związku z art. 103 k.c.

Zarzucając w apelacji naruszenie art. 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych nie wystąpiło, a przepis ten nie miał w sprawie zastosowania. Zauważyć trzeba, że art. 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2.07.1994r. oraz § 2 ust.1, ust.4 i ust.5, § 5 ust.3, §10 ust. 2 pkt 2, ust. 3 i §15 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29.03.1999r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, dla rozstrzygnięcia sprawy miały znaczenie obojętne, albowiem powódka wywodziła swe roszczenie z faktu nabycia przez pozwaną lokalu z bonifikatą udzieloną na podstawie art. 67 i 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a następnie zbyciem tego lokalu przed upływem przewidzianego tą ustawą okresu karencji.

Wskazuje też Sąd odwoławczy, że dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie istotne znaczenie miały przesłanki określone w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543) w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 2002 r., zgodnie z którym właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie pozwoliło na ustalenie, że doszło zarówno do nabycia nieruchomości, jak również jej wyzbycia się przed upływem określonego w powołanym przepisie okresu. Tym samym zaktualizowały się przesłanki żądania zwrotu udzielonej przy nabyciu nieruchomości pomocy finansowej w postaci bonifikaty. Dokonana przez pozwaną zamiana z dnia 31.12.2002 r. nabytego od powodowej Gminy lokalu na rzecz osób trzecich zaktualizowała możliwość domagania się przez powódkę zwrotu udzielonej przy nabyciu lokalu bonifikaty niezależnie od tego, czy pozwana wiedziała o istnieniu takiego roszczenia po stronie Gminy, czy też nie.

Jak zostało wskazane we wcześniejszej części rozważań, postępowanie dowodowe Sądu pierwszej instancji nie zostało dotknięte żadnymi uchybieniami mogącymi wywrzeć wpływ na treść rozstrzygnięcia. W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wyraził uzasadnioną ocenę również w przedmiocie zarzutu nadużycia prawa przez powódkę, którą Sąd Apelacyjny podziela. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby działanie przedstawicieli powódki nosiło cechy nadużycia prawa czy też wypełniało znamiona przestępstwa. Zarzucając nadużycie nie znalazło potwierdzenia w zebranych dowodach i stanowi wyłącznie przedmiot twierdzeń pozwanej. Odnośnie do mającego mieć miejsce oszustwa należy zauważyć, że brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że do którejkolwiek z transakcji istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie doszło w wyniku przestępstwa. Z całą pewnością dowodem tej okoliczności nie może być zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, ani też powoływane przez pełnomocnika skarżącej informacje prasowe. W świetle powyższego należało ocenić, że w przedmiotowej sprawie nie zachodziły okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c. wobec braku dostatecznych podstaw do przyjęcia, że przy zawieraniu transakcji z pełnomocnikiem pozwanej doszło do nadużycia prawa.

Nie znalazły też potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy twierdzenia pozwanej, że została przez swego pełnomocnika oszukana, ani też, że nie skorzystała z udzielonej bonifikaty. Brak było zatem podstaw do stosowania art. 5 k.c. i uznania, że żądanie pozwu jest nadużyciem przez powódkę prawa.

Odnosząc się do zarzutu błędnego określenia odsetek za zwłokę bez uwzględnienia i rozpoznania wniosku o rozłożenie świadczenia na raty (art. 481 k.c. i art. 320 k.p.c.), Sąd Apelacyjny wskazuje, że choć istotnie sąd I instancji do żądania rozłożenia świadczenia na raty nie odniósł się, to nie jest możliwa zmiana wyroku w tym zakresie wobec braku zgłoszenia przez pełnomocnika skarżącej w apelacji stosownego wniosku apelacyjnego co do rozłożenia świadczenia na raty. Brak wniosku powoduje, że Sąd Apelacyjny nie może orzekać w tym przedmiocie (art. 378 §1 k.p.c.).

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji pozwana jako strona przegrywająca powinna zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w wysokości 2.700 złotych ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.490, j.t.).

D. Jezierska I. Wiszniewska A. Sołtyka