

Sygn. akt III Ca 503/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

przeciwko R. D. i B. D.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 18 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1064/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda SSO Tomasz Tatarczyk SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 503/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, którym powódka domagała się ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego zawartej z pozwanymi w dniu 9 czerwca 2009r. i zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie 3634 złote z tytułu zwrotu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie poprzedził Sąd następującymi ustaleniami faktycznymi. W dniu 31 lipca 2007r. pozwana R. D. zwróciła się do powódki z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w Z. przy ul. (...). Podstawę zgłoszonego wniosku stanowił art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W odpowiedzi powódka pismem z 12 września 2008r. ustaliła wysokość kosztów związanych z przeniesieniem własności tego lokalu. W dniu 9 czerwca 2009r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę, w której po ustanowieniu przez powódkę odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem przeniosła ona nieodpłatnie własność lokalu na pozwanych. Pismem z 19 kwietnia 2013r. powódka złożyła pozwanym oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych w umowie z 9 czerwca 2009r. Według Sądu, powódka zawierając z pozwanymi umowę przeniesienia

własności lokalu nie działała pod wpływem błędu, o którym mowa w art. 84 § 1 k.c., tj. błędu prawnie doniosłego. Dokonanie czynności w trybie art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo iż pozwani nie spełniali warunków tego przepisu, wynikało z rażącej niekompetencji i zaniedbań powódki. Wobec tego nie może ona powołać się na błąd i uchylić się od skutków złożonych oświadczeń. Do jej obowiązków należało prawidłowe zweryfikowanie wniosku pozwanej. Nie usprawiedliwia zaniedbań powódki fakt, że w tym samym czasie rozpatrzyć musiała wnioski wielu innych najemców lokali mieszkalnych. Pozwani działali w przeświadczeniu posiadania uprawnień do nabycia własności lokalu na warunkach preferencyjnych, a we wniosku pozwana wskazała wadliwą podstawę prawną roszczenia, przez okres blisko dwóch lat cierpliwie pozwani oczekiwali na zawarcie umowy, powódka posiadała informacje co do statusu lokalu, którego dotyczył wniosek pozwanej i w tym czasie mogła należycie wniosek zbadać. Nie odniosła się powódka w procesie do twierdzenia pozwanych o odpłatnym charakterze czynności. Przy odpłatnym charakterze czynności uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego innej osobie dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Nie zachodzą podstawy do przyjęcia, że pozwani wywołali błąd powódki, o błędzie wiedzieli lub z łatwością mogli go zauważyć.

W apelacji powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 84 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że umowa zawarta przez strony w dniu 9 czerwca 2009r. miała charakter odpłatny, sprzeczność istotnych ustaleń sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu, że powódka podczas zawierania z pozwanymi umowy nie działała pod wpływem błędu co do prawa oraz że pozwani nie mieli świadomości braku po ich stronie roszczenia o nieodpłatne przeniesienie własności, naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego, w rezultacie nieuzasadnione przyjęcie, że postępowanie powódki wywołane wnioskiem pozwanej o przeniesienie własności lokalu nacechowane było rażąca niekompetencją i zaniedbaniem. W oparciu o te zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku przez ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności lokalu i zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania w obu instancjach.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodzić trzeba się ze skarżącą, że czynność prawna stron miała charakter nieodpłatny. Pozwani uzyskali własność lokalu pod tytułem darmym. Nie może być traktowane jako spełnione w zamian za przeniesienie własności lokalu świadczenie z tytułu zwrotu części nakładów na modernizację i remont budynku, do jakiego pozwani zostali zobowiązani przed zawarciem umowy.

Odpłatny charakter czynności stron Sąd Rejonowy przyjął wyłącznie z uwagi na niezaprzeczenie przez powódkę twierdzeniom pozwanych co do takiego charakteru czynności.

Nie naruszył ten Sąd, wbrew zarzutom apelacji, prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 84 § 1 k.c. lecz niezasadnie, w ślad za niezaprzeczoną twierdzeniem pozwanych, przyjął że pozwani odpłatnie nabyli własność lokalu.

Z uwagi na nieodpłatny charakter umowy stron dopuszczalność uchylenia się powódki od skutków prawnych oświadczenia złożonego pozwanym nie zależała od tego, czy błąd został wywołany przez pozwanych, chociażby bez ich winy, czy o błędzie oni wiedzieli lub mogli z łatwością błąd zauważyć.

W świetle art. 84 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli uzasadniać może tylko błąd prawnie doniosły.

Nie zachodzi zarzucana w apelacji sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ani naruszenie prawa procesowego.

Rozważenia wymagały dwie sytuacje. W pierwszej, którą miał na względzie Sąd Rejonowy, powódka działała w błędnym przeświadczeniu, że pozwana pozostawała w stosunku najmu lokalu już w chwili przejścia budynku z tym lokalem przez powódkę. W drugiej powódka miała w chwili zawarcia umowy świadomość tego, że najemcą lokalu pozwana stała się w wyniku przetargu po przejściu lokalu przez powódkę ale uważała, iż również w takim przypadku służy najemcy w oparciu o art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przeniesienie własności lokalu.

Zasadnie stwierdził Sąd Rejonowy, że o ile powódka kierowała się błędnym przeświadczeniem co do okoliczności uzyskania przez pozwaną statusu najemcy lokalu, to taki błąd wynikał z niedochowania przez przedstawicieli powódki należytej staranności przy rozpatrywaniu wniosku o przeniesienie własności.

Działanie z zachowaniem zwykłych, elementarnych wymogów staranności pozwoliłoby przedstawicielom powódki na prawidłowe ustalenie, że najemcą lokalu pozwana stała się już po nabyciu tego lokalu przez powódkę.

Wszak powódka przejęła budynek z zasiedlonymi lokalami mieszkalnymi, dysponowała dokumentacją lokali, a następnie zorganizowała przetarg, w wyniku którego sama zawarła umowę najmu z pozwaną. Wniosek o przeniesienie własności, w którym pozwana jako podstawę roszczenia wskazała nie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujący preferencyjne warunki nabycia własności lecz art. 12 tej ustawy, powódka rozpatrzyła po upływie ponad roku od jego wpływu, udzieliła pozytywnej odpowiedzi powołując regulację art. 48 ustawy i przedstawiając warunki ustanowienia i przeniesienia własności lokalu. W zaufaniu do rzetelności powódki, pozwani spełnili określone warunki i przystąpili do zawarcia umowy z nią. Nieuprawnione są wywody skarżącej, że pozwani zawierając umowę mieli lub powinni mieć świadomość, że nie spełniają przesłanek umożliwiających nieodpłatne nabycie własności, podczas gdy świadomości takiej nie miała powódka.

Wynikający z niedołożenia zwykłej staranności błąd powódki co do spełnienia przez pozwanych przesłanki pozostawania w stosunku najmu lokalu już w chwili jego przejścia przez powódkę nie jest błędem doniosłym prawnie i dlatego nie uzasadnia uchylenia się powódki od skutków oświadczenia woli.

Jeśli powódka, co jest bardziej prawdopodobne, miała w chwili zawarcia umowy świadomość tego, że najemcą lokalu pozwana stała się w wyniku przetargu po przejściu lokalu przez powódkę ale uważała, iż również w takim przypadku służy najemcy w oparciu o art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przeniesienie własności lokalu, to znaczy, że nie działała pod wpływem błędu, który powołała w piśmie z 19 kwietnia 2013r. uchylając się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, a inaczej niż w zgodzie z późniejszym orzecznictwem Sądu Najwyższego rozumiała zakres unormowania art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. Według tego orzecznictwa, roszczenie o przeniesienie własności lokalu przejętego przez spółdzielnię przysługuje jego najemcy tylko wtedy, gdy pozostawał on w stosunku najmu tego lokalu już w chwili jego przejścia przez spółdzielnię.

Zmiana w sposobie wykładni przepisu prawa, który stanowił podstawę zawarcia przez strony umowy nie uzasadnia uchylenia się od skutków oświadczenia woli, aczkolwiek – jak wskazano - nie na taką wadę swojego oświadczenia powołała się powódka w piśmie z 19 kwietnia 2013r., skierowanym do pozwanych.

Obok wykazania doniosłości prawnej błędu, rzeczą powódki, która na błąd się powołała było udowodnienie zachowania terminu, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c. W myśl tego przepisu, uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu wygasa z upływem roku od jego wykrycia.

Uwzględnwszy zarzut pozwanych za niemiarodajne uznać należało twierdzenie powódki, że błąd, czyli wedle stanowiska powódki mylne przekonanie, że najemcą lokalu pozwana była już w chwili jego nabycia przez powódkę, wykryła powódka dopiero w dniu 19 lutego 2013r., gdy pozwana wystąpiła o zwrot nadpłaty „czynszowej”.

Pominąć należało powołane w apelacji „na marginesie” nowości co do nieważności umowy jako rzekomo zmierzającej do obejścia prawa.

Jako bezzasadna apelacja powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Będąc stroną przegrywającą powódka, po myśli art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c., na żądanie pozwanych, zobowiązana jest zwrócić im koszty postępowania odwoławczego obejmujące wynagrodzenie radcy prawnego.

Dlatego orzeczono jak w sentencji wyroku.