

Sygn. akt I ACa 661/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **R. R.**

przeciwko **Z. R. (1), D. R. i Spółdzielni Mieszkaniowej w R.**

o ustalenie nieważności umów z 22.12.2009 r. i z 30.12.2009 r.

oraz przeciwko **Z. R. (1) i D. R.**

o ustalenie istnienia zobowiązania

ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 20 marca 2017 r. sygn. akt I C 586/16

oddala apelację

(...)

Sygn. akt IA Ca 661/17

UZASADNIENIE

R. R. w pozwie skierowanym przeciwko Z. R. (1) i D. R. wnosila o: ustalenie nieważności umowy z dnia 22 grudnia 2009 r. o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zawartej między pozwanym Z. R. (1) a Spółdzielnią Mieszkaniową w R.; ustalenia nieważności umowy z dnia 30 grudnia 2009 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawartej między pozwanymi a Spółdzielnią Mieszkaniową w R., jako następstwo umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do

tego lokalu z dnia 22 grudnia 2009 r.; ustalenie istnienia zobowiązania pozwanego Z. R. (1) do darowizny na rzecz powódki udziału 1/2 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R., ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższych roszczeń żądała zapłaty 87.000 zł tytułem odszkodowania za szkody wyszczególnione w piśmie z 26 października 2016r.

W uzasadnieniu żądania wskazywała, że w dniu 6 października 2009 r. udzieliła w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa bratu Z. R. (1) celem odzyskania członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w R. oraz przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w R., jak też zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu i umowy przeniesienia własności tego lokalu. Jednakże Z. R. (1) nie dotrzymał obietnic i wbrew wcześniejszym ustaleniom nie przeniósł na jej rzecz udziału 1/2 w odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego, w związku z czym poniosła szkodę, objętą roszczeniem zgłoszonym na wypadek nieuwzględnienia jej żądań w zakresie ustalenia nieważności umów. Na szkodę w kwocie 87. 000 zł składała się: wartość utraconego na rzecz pozwanych prawa do lokalu (61. 693 zł), koszty egzekucji komorniczej, (6. 236 zł), koszty wynajęcia lokalu na przechowanie jej rzeczy usuniętych z utraconego mieszkania (604 zł), koszty korespondencji i przejazdów w związku z tą sytuacją (1. 467 zł) oraz zadośćuczynienie za poniesione straty moralne i utratę zdrowia (17. 000 zł).

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2017r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Spółdzielnię Mieszkaniową w R..

Z. i R. R. wnosili o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów procesu. Wskazywali, że powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności umów zawartych ze Spółdzielnią, a nadto nie wykazała przesłanek do stwierdzenia ich nieważności. Za całkowicie niezasadne uznali również żądanie ustalenia zobowiązania pozwanego do dokonania darowizny na jej rzecz 1/2 udziału w prawie do lokalu, skoro wcześniej prawomocnie oddalono żądanie powódki o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz tego prawa. Nadto podnosili, że powódka nie wykazała wysokości rzekomo poniesionej szkody, ani też związku przyczynowego między jej ewentualnym powstaniem a okolicznościami ujętymi w pozwie. Podkreślali, że spłacili całość zadłużenia powódki względem pozwanej Spółdzielni w celu uniknięcia licytacji lokalu i pozwolili jej tam mieszkać dalej pod warunkiem regulowania należności z tym związanych, jednakże R. R. nie wywiązała się z danej im obietnicy, co z kolei doprowadziło do jej eksmisji z lokalu.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w R. wносиła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2017r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo o ustalenie nieważności umów z 22 grudnia 2009 r. i z 30 grudnia 2009 r. przeciwko Z. R. (1), D. R. i Spółdzielni Mieszkaniowej w R.; oddalił powództwo o ustalenie istnienia zobowiązania przeciwko Z. R. (1) i D. R. oraz oddalił powództwo o zapłatę przeciwko Z. R. (1) i D. R..

Powyższy wyrok Sąd wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną:

Powódka i Z. R. (2) są rodzeństwem, natomiast R. R. jest żoną Z. R. (2).

Powódka była członkiem pozwanej Spółdzielni i przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w R., znajdującego się w zasobach tej spółdzielni.

Z uwagi na długotrwałe zaleganie z opłatami, uchwałą nr(...) Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 21 marca 2009 r. została wykluczona z członkostwa, co skutkowało wygaśnięciem przysługującego jej lokatorskiego prawa do lokalu. Następnie uzyskano wyrok eksmisyjny i wszczęto postępowanie egzekucyjne, w wyniku którego powódka opuściła mieszkanie, zaś lokal wystawiono do przetargu.

W dniu 6 października 2009 r. powódka udzieliła Z. R. (1) pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, upoważniającego do odzyskania członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w R. oraz przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w R., jak też zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu

i umowy przeniesienia własności tego lokalu, a nadto do bieżącego administrowania tym lokalem, reprezentowania powódki na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i w sprawach dotyczących tego lokalu, w tym podpisywania wszystkich niezbędnych do realizacji pełnomocnictwa dokumentów.

Wobec braku możliwości przywrócenia powódce prawa do lokalu i jednocześnie wobec możliwości przydzielenia go pozwanemu, jako osobie jej bliskiej, ustalono, że pozwany z pomocą innych członków rodziny spłaci dług związany z lokalem i uzyska przydział na siebie. Ustalono również, że powódka w dalszym ciągu będzie zamieszkiwała w tym mieszkaniu. W dniu 15 listopada 2009 r. powódka podpisała oświadczenie – w obecności rodzeństwa potwierdzone ich podpisami, w którego treści zawarto stwierdzenie: „cały swój wkład członkowski do spółdzielni mieszkaniowej (...) ul. (...) dotyczący lokalu mieszkalnego nr.(...)w budynku nr.(...) przy ul. (...) w R. N. sceduję na rzecz swojego brata Z. R. (1) (...). R. R.”. W złożonym tego samego dnia oświadczeniu Z. R. (1) zawarł stwierdzenie, że „w przypadku uzyskania przydziału spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (...) i przekształcenia go w odrębną własność lokalu, dokona darowizny udziału 1/2 części własności w/w lokalu na rzecz R. R..”

Pozwany spłacił zadłużenie ciężące na lokalu wraz z kosztami wszczętego już postępowania eksmisyjnego w kwocie 27. 934,20 zł.

W dniu 22 grudnia 2009 r. Z. R. (1) zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową w R. umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które wcześniej przysługiwało powódce. Tego samego dnia R. R. zamieszkała w mieszkaniu przy ul. (...).

W dniu 30 grudnia 2009 r. pozwani zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu i przeniesienia tego prawa na rzecz pozwanych. Powódka dowiedziała się o tym w styczniu 2010 r.

R. R. mimo zamieszkiwania w tym lokalu nie ponosiła żadnych kosztów ani opłat z tego tytułu, mimo że pozwany przekazywał jej informacje o wysokości opłat. W styczniu 2013 r. pozwani zażądali od pozwanej, by co miesiąc wpłacała na konto Spółdzielni kwotę 400 zł, a nadto regulowała opłaty za energię elektryczną.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 10 września 2013 r. (sygn. akt VI C 902/13) orzeczono eksmisję powódki z lokalu przy ul. (...), którą wykonano w dniu 12 sierpnia 2015 r., określając koszty egzekucji na kwotę 6. 236,15 zł.

Wyrokiem z dnia 16 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Piszku oddalił żądanie powódki o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią udziału w wysokości 1/2 w prawie odrębnej własności lokalu. W uzasadnieniu wskazano, że oświadczenie Z. R. (1) nie jest ważne i nie wiąże pozwanego z uwagi na brak zachowania formy aktu notarialnego wymaganej do jego złożenia pod rygorem nieważności.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał roszczenia powódki za niezasadne. Wskazał, że powódka żądała ustalenia nieważności dwóch umów, które doprowadziły do nabycia przez pozwanych Z. i D. R. prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w R., a nadto ustalenia, że pozwany Z. R. (1) jest zobowiązany do przeniesienia na jej rzecz 1/2 udziału w prawie własności tego lokalu. Powódka, jako podstawę swoich żądań wskazywała dwie okoliczności. Po pierwsze to, że powódka nie scedowała na pozwanego wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do lokalu, a pełnomocnictwo, jakiego udzieliła, nie obejmowało nabycia mieszkania na jego rzecz, lecz jego odzyskanie dla powódki. Po drugie zaś to, że pozwany złożył pisemne oświadczenie, w którym zobowiązał się do przeniesienia na powódkę udziału w prawie własności lokalu po jego uzyskaniu.

Sąd Okręgowy dostrzegł jednakże pewną sprzeczność tych żądań pozwu. Uznanie nieważności umów zawartych przez pozwanych doprowadziłoby do powrotu do sytuacji sprzed ich zawarcia, tj. stanu, w którym prawo do lokalu przysługiwało pozwanej Spółdzielni. W konsekwencji pozwany Z. R. (1), nie będąc już właścicielem, nie mógłby przenieść na powódkę udziału w nieprzysługującym mu prawie własności, niezależnie od ustalenia, czy się do tego zobowiązywał. Niemniej, powrót do sytuacji sprzed zawarcia objętych pozwem umów przy założeniu, że powódka nie scedowała na pozwanego prawa do wkładu mieszkaniowego, teoretycznie stwarzałaby jej możliwość ubiegania

się o rozliczenie tego wkładu przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. 2013.1222 - dalej jako u.s.m.). Dlatego też uznał, że w zakresie, w jakim powódka domagała się stwierdzenia nieważności wskazanych umów, miała interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa.

Sąd zwrócił uwagę, że bezspornym było, że pełnomocnictwo z 6 października 2009 r. obejmowało upoważnienie do działania w imieniu i na rzecz powódki. Oczywistym jest zatem, że nie mogło ono stanowić żadnej podstawy do nabycia lokalu na rzecz pozwanego i – jak wynika z treści umów – podstawą taką nie było. W ocenie Sądu Okręgowego rozważenia wymagało jednak, czy pozwany nie wykorzystał istniejącej w tym czasie, a opisanej wyżej sytuacji, by zamiast zgodnie z treścią pełnomocnictwa odzyskać prawo do lokalu na rzecz powódki, uzyskać je dla siebie i swojej żony, mimo że powódka nie scedowała na niego prawa do wkładu mieszkaniowego, a jedynie zobowiązywała się to zrobić w przyszłości, o czym świadczyć miało dosłowne brzmienie jej oświadczenia - „sceduje”.

Zdaniem Sądu całokształt okoliczności sprawy nie daje podstaw do uznania twierdzeń powódki za wiarygodne, a jej żądań na tym tle za usprawiedliwione. Za bardziej spójnie, wiarygodnie i przekonujące Sąd uznał twierdzenia pozwanych, które znajdują poparcie w złożonych do akt dokumentach. Zwrócił uwagę, że wskutek długotrwałego zalegania z opłatami powódka została wykluczona z członkostwa w pozwanej Spółdzielni. Zgodnie z art. 11 ust. 1 i 2 u.s.m. skutkowało to wygaśnięciem przysługującego powódce lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. (...) i ogłoszeniem przetargu na jego nabycie oraz koniecznością opuszczenia go przez powódkę, co nastąpiło w drodze eksmisji. Okoliczności te uwiarygadniają twierdzenia pozwanego, że powódka zwróciła się o pomoc, której w porozumieniu z członkami rodziny zgodził się jej udzielić. Wprawdzie treść pełnomocnictwa z dnia 6 października 2009 r. sugeruje, że początkowo rzeczywiście mogło chodzić o przywrócenie powódce członkostwa w Spółdzielni i odzyskanie dla niej pełni praw do mieszkania, niemniej nie udało się do tego doprowadzić z uwagi na stanowisko Spółdzielni. W tej sytuacji utracie mieszkania w przetargu już ogłoszonym przez Spółdzielnię mogło zapobiec skorzystanie z rzeczywiście istniejącej, a przewidzianej w art. 15 ust. 2 u.s.m., możliwości wystąpienia z żądaniem przyjęcia do spółdzielni i ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu przez osoby bliskie powódce.

W ocenie Sądu I instancji treść sporządzonych wówczas, a podpisanych nie tylko przez strony, lecz również przez innych członków rodziny oświadczeń powódki, jak również sekwencja i zbieżność czasowa wszystkich dalszych wydarzeń, wskazuje, że – tak jak twierdzili pozwani - zdecydowano się na takie właśnie działanie, którego warunkiem było przekazanie przez powódkę na rzecz pozwanego prawa do wkładu mieszkaniowego związanego z lokalem oraz udziału członkowskiego. Pozwalało to na zaoszczędzenie kosztów związanych z nabyciem prawa do konieczności spłaty zaległości ciążących na lokalu i powódce.

Mając na uwadze wszystkie okoliczności, w jakich doszło do złożenia przez powódkę oświadczeń dotyczących scedowania na pozwanego wkładu mieszkaniowego, w szczególności to, że w dalszym toku wydarzeń oświadczenia powódki zostały złożone w Spółdzielni, pozwany spłacił zadłużenie, przyjęto go w poczet członków Spółdzielni, a powódka przez kolejne lata mogła mieszkać w lokalu, w ocenie Sądu intencją stron było rzeczywiste przeniesienia prawa do tego wkładu na pozwanego, a nie zobowiązanie się do tego w bliżej nieokreślonej przyszłości. W przeciwnym wypadku strony nie osiągnęłyby celu, jakim było odzyskanie prawa do mieszkania bez konieczności uczestniczenia w przetargu i zapłaty ceny rynkowej.

Z tych względów Sąd nie podzielił twierdzeń powódki o rzekomej nieważności umów z 22 i 30 grudnia 2009 r., gdyż zostały zawarte w zgodzie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zamiarami powódki i pozwanych.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również żądania powódki ustalenia istnienia zobowiązania Z. R. (1) do darowizny na rzecz powódki udziału 1/2 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R.. Wskazał, że wprawdzie pozwany złożył takie zobowiązanie na piśmie (oświadczenie z 15.11.2009 r.), jednakże żądanie powódki stanowi w istocie próbę obejścia niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia w sprawie I C 647/15 Sądu Rejonowego w Pizzu, który oddalił żądanie powódki o zobowiązania pozwanego do przeniesienia na nią udziału w prawie własności lokalu. Żądanie to zostało prawomocnie oddalone z uwagi na brak ważności i skuteczności oświadczenia pozwanego tj.

złożenia go bez zachowania formy aktu notarialnego wymaganej przepisem art. 158 k.c. Z tych przyczyn obecne roszczenie powódki o ustalenie jego istnienia nie zasługiwało również na uwzględnienie.

Dalej Sąd wskazał, że oddalenie wskazanych wyżej roszczeń o ustalenie, zgłoszonych jako główne, aktualizowało potrzebę rozważenia żądania zapłaty przez pozwanych kwoty 87. 000 zł, na które składały się: wartość utraconego na rzecz pozwanych prawa do lokalu (61. 693 zł), koszty egzekucji komorniczej, jakie ponosi w związku z orzeczeniem eksmisji z tego lokalu na żądanie pozwanych (6. 236 zł), koszty wynajęcia lokalu na przechowanie jej rzeczy usuniętych z utraconego mieszkania (604 zł), koszty korespondencji i przejazdów w związku z tą sytuacją poniesione w ramach postępowania sądowego i egzekucyjnego (1. 467 zł) oraz zadośćuczynienie za poniesione straty moralne i utratę zdrowia (17. 000 zł).

Sąd zwrócił uwagę, że podstawą prawną tak uzasadnionego żądania zapłaty mógłby być przepis art. 471 k.c. regulujący odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania, względnie art. 415 k.c. regulującego odpowiedzialność za czyny niedozwolone. Jednakże warunkiem przyznania powódce odszkodowania w niniejszej sprawie byłoby ustalenie, że Z. R. (1) z przyczyn od niego zależnych nie wykonał ciężącego na nim zobowiązania do przeniesienia na powódkę udziału w prawie własności lokalu, albo ustalenie, że pozwani pozbawili ją mieszkania w sposób bezprawny i zawiniony, wyrządzając jej szkodę w rozmiarze określonym pozwem.

Odnosząc się do pierwszej z podstaw odpowiedzialności Sąd I instancji wskazał, że pozwany nie miał obowiązku przeniesienia na powódkę udziału w prawie własności lokalu przy ul. (...), gdyż zobowiązanie do tego – złożone bez wymaganej formy aktu notarialnego – było nieważne. Z tych przyczyn nie można przypisać mu odpowiedzialności z art. 471k.c., gdyż jej warunkiem byłoby niewykonanie zobowiązania ważnie i skutecznie przyjętego.

Z kolei co do drugiej podstawy, to brak jest również jakichkolwiek przesłanek pozwalających na przyjęcie, że zobowiązując się w ten sposób i następnie nie dotrzymując tego zobowiązania pozwany działał w sposób oszukańczy z zamiarem pokrzywdzenia pozwanej, co ewentualnie mogłoby uzasadniać jego odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę na podstawie art. 415 k.c. Zwrócił uwagę, na okoliczności przeciwne, z których wynikało, że celem wszystkich działań podejmowanych w końcu 2009 r. była chęć udzielenie pomocy powódce i umożliwienia jej dalszego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...). Dostrzegł również, że o przekształceniu prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w grudniu 2009 r. powódka dowiedziała się już w styczniu 2010 r. i mimo tego nie podjęła żadnych czynności zmierzających do uzyskania od pozwanego obiecanego udziału. W dalszym ciągu zajmowała lokal bez uiszczenia jakichkolwiek opłat z tego tytułu. Za niewiarygodnie uznał Sąd jej twierdzenia, że uważała to za spłatę pożyczki, jakiej rzekomo miała udzielić bratu w latach 80 ubiegłego wieku, względnie, że nie mogła ustalić wysokości opłat, jakie należało uiszczać w związku z korzystaniem z mieszkania, gdyż tak brat, jak i Spółdzielnia zbywali ją lub odmawiali udzielenia takich informacji. Powódka nie przedstawiła na powyższe żadnych dowodów. Mając na uwadze wysokość zadłużenia powódki spłaconego przez pozwanych w 2009 r. oraz wysokość kosztów, jakie powódka zaoszczędziła korzystając z mieszkania przy ul. (...) do chwili eksmisji w 2015r. w stosunku do wysokości ceny wywoławczej tego mieszkania w przetargu ogłoszonym przez Spółdzielnię w 2009 r. (z której po sprzedaży lokalu powódce zwrócono by nadwyżkę pozostałą po rozliczeniu zadłużenia lokalu), trudno uznać postępowanie Z. i D. R. za bezprawne, krzywdzące powódkę i skutkujące powstaniem po jej stronie jakiegokolwiek szkody, która mogłaby podlegać odpowiedzialności z art. 415 k.c.

Sąd Okręgowy odstąpił od orzekania o kosztach procesu, gdyż pozwani ostatecznie nie domagali się ich zwrotu, a pozwana Spółdzielnia nie wykazała żadnych kosztów podlegających zwrotowi.

Z wyrokiem Sądu Okręgowego nie zgodziła się powódka, która - wskazując na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 §1 i 2 k.c., art. 73k.c., art. 158k.c.oraz art. 354§1k.c. - domagała się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnosili o jej oddalenie w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie mogła być uwzględniona z uwagi na to, iż zawarte w niej zarzuty okazały się nietrafne.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu odwoławczego, ocena dowodów dokonana została przez Sąd Okręgowy zgodnie z regułami logicznego myślenia i zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy poczynił ustalenia w sprawie w oparciu o wszechstronne rozważenie materiału dowodowego i podstawy rozstrzygnięcia w sposób wyczerpujący przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Podstawowym zarzutem apelacji jest brak zgody skarżącej na treść rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Wskazać w tym miejscu należy, iż powódka w apelacji nie kwestionowała ustaleń faktycznych Sądu I instancji, a jedynie powoływała się na naruszenie przepisów prawa materialnego (art. 65 §1 i 2 k.c., art. 73 k.c., art. 158 k.c., art. 354 §1k.c.), czego de facto w żaden sposób nie uzasadniła. Wnosząc o zmianę wyroku Sądu I instancji, powoływała się na okoliczności wcześniej podnoszone, które jej zdaniem uzasadniały uwzględnienie powództwa. Koncentrowała się przy tym głównie na „oszukańczych” zachowaniach Z. R. (1), który - jej zdaniem - wykorzystał udzielone mu pełnomocnictwo, aby uzyskać prawo do własności lokalu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, orzeczenie Sądu Okręgowego, którym Sąd ten oddalił powództwo o ustalenie nieważności umów z 22 i 30 grudnia 2009 r. przeciwko Z. R. (1), D. R. i Spółdzielni Mieszkaniowej w R., o ustalenie istnienia zobowiązania przeciwko pozwanym oraz Z. R. (1) i D. R. a także o zapłatę kwoty 87.000 zł tytułem odszkodowania za szkody wyrządzone przez pozwanych jest trafne.

Sąd I instancji w sposób wnikliwy odniósł się do okoliczności faktycznych przytaczanych przez powódkę, wskazał na dowody zgromadzone w sprawie, w tym również na twierdzenia pozwanego, które nie pozwoliły uznać by umowy z dnia 22 grudnia 2009r. o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, czy też z 30 grudnia 2009r. o ustanowienie odrębnej własności lokalu były nieważne. Sąd Okręgowy w sposób bardzo szczegółowy wyjaśnił dlaczego te umowy są ważne oraz dlaczego okoliczności, na które powoływała się powódka nie stanowią podstawy do stwierdzenia ich nieważności. Zgodzić się zatem należało z Sądem I instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak było obiektywnych warunków umożliwiających stwierdzenie nieważności. Powódka nie wykazała bowiem, aby spełniona została którakolwiek z przesłanek, o których mowa w art. 58 §1 i 2 k.c., a więc by umowy te były sprzeczne z ustawą, miały na celu jej obejście, czy też by sprzeciwiały się zasadom współżycia społecznego. Zwrócić należy uwagę, o czym skarżąca zdaje się zapominać, że umowy te były zawierane, gdy powódka była już pozbawiona członkostwa w Spółdzielni, nie mieszkała w swoim mieszkaniu, gdyż zapadł przeciwko niej wyrok eksmisyjny, a zatem żadnych uprawnień do tego lokalu, poza uprawnieniem do wkładu mieszkaniowego, nie miała. Zauważyć też należy, że Z. R. (1) jako osoba dysponująca wkładem członkowskim był uprawniony do zawarcia ze Spółdzielnią umowy z dnia 22 grudnia 2009r. o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jak również pozwanym przysługiwało prawo do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, którą zawarli w dniu 30 grudnia 2009 r. Dlatego też ocena, której Sąd ten dokonał w odniesieniu do ważności obu tych umów jest prawidłowa.

Natomiast proponowana przez powódkę interpretacja jej oświadczenia woli z dnia 15 listopada 2009 r., jest nietrafna. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można bowiem przyjąć, że powódka jedynie zobowiązywała się do przeniesienia prawa do tego wkładu w przyszłości.

Przypomnieć należy, że w myśl art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Art. 65 § 1 i § 2 k.c. określa ogólne zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Konsekwencją unormowania z art. 65 k.c. jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach,

tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron. Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem; dotyczy to zresztą wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2016 r., V CSK 83/16, niepubl.). Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć tak jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Pojęcie okoliczności złożenia oświadczenia woli obejmuje faktyczne okoliczności jego złożenia, okoliczności dotyczące osoby składającego, bądź odbierającego oświadczenie w aspekcie podmiotowo - prawnym, kontakty stron poprzedzające złożenie interpretowanego oświadczenia.

Okoliczności, w jakich doszło do złożenia przez powódkę oświadczenia dotyczącego sędowania na pozwanego wkładu mieszkaniowego, to że powódka nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania czynszu oraz ponoszenia innych opłat, co było powodem wykluczenia jej z członkostwa w Spółdzielni oraz fakt, że to właśnie pozwany spłacił całe jej zadłużenie, zaś powódka przez kolejne lata mogła mieszkać w tym lokalu, dowodzą, że rzeczywistą intencją stron było przeniesienie prawa do wkładu na pozwanego, a nie zobowiązanie się do tego w bliżej nieokreślonej przyszłości. W przeciwnym wypadku – jak słusznie zresztą zauważył Sąd I instancji - niemożliwym byłoby „odzyskanie” prawa do mieszkania bez konieczności uczestniczenia w przetargu i zapłaty ceny rynkowej.

Z tych przyczyn brak było podstaw do stwierdzenia nieważności tych umów.

Odnosząc się z kolei do żądania powódki o ustalenie istnienia zobowiązania pozwanego do zawarcia z nią umowy darowizny i przeniesienia na jej rzecz 1/2 udziału w prawie własności do tego lokalu, to stwierdzić należy, że żądanie to zostało również prawidłowo ocenione przez Sąd I instancji. Przede wszystkim powódka nie ma interesu prawnego w takim żądaniu. Należy wskazać, że gdyby powódce przysługiwało takie prawo, to ten interes byłby zrealizowany w innej sprawie, która toczyła się wcześniej przed Sądem Rejonowym w Piszcu (sygn. akt IC 647/15) o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na nią udziału w prawie własności lokalu, a która zakończyła się prawomocnym wyrokiem oddalającym powództwo. Przypomnieć należy, że oświadczenie, w oparciu o które powódka sformułowała swoje żądanie nie zostało złożone w wymaganej dla tego rodzaju czynności formie aktu notarialnego, to zaś oznaczało, że przedmiotowa czynność prawna jako sprzeczna z ustawą była bezwzględnie nieważna, zaś samo oświadczenie nie mogło wywoływać skutków prawnych (art.158 k.c.).Z tych też względów podnoszony w apelacji powódki zarzut naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. , odnoszący się do formy umowy przenoszącej własność nieruchomości, nie może świadczyć o wadliwości zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji prawidłowo ocenił również ewentualne żądanie powódki o zapłatę kwoty 87.000 zł tytułem odszkodowania. Takie żądanie mogłoby mieć podstawę albo w art. 415 k.c. albo w art. 471 k.c.

Stosownie do dyspozycji art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W odniesieniu do regulacji przepisu art. 415 k.c. przyjmuje się, że odpowiedzialność deliktowa powstaje, gdy łącznie wystąpią trzy następujące przesłanki: zawinione i bezprawne działaniem lub zaniechaniem sprawcy; szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym i zawinionym zachowaniem sprawcy a szkodą. Co ważne, kolejność badania przez sąd tych przesłanek nie może być dowolna. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego, jak twierdzi poszkodowany, wynika szkoda oraz dokonanie oceny jego bezprawności i zawinienia sprawcy, następnie ustalenie, czy w majątku poszkodowanego wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju. Dopiero po stwierdzeniu, że obie te przesłanki zachodzą, możliwe jest zbadanie istnienia między nimi normalnego związku przyczynowego (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 648/11, Lex nr 1215614; z dnia 18 kwietnia 2001 r. I PKN 361/00, OSNP 2003/3/62).

W rozpatrywanej sprawie powódka podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych upatrywała w rzekomym dopuszczeniu się przez nich oszukańczych działań wobec niej, które doprowadziły do powstania po

stronie powódki szkody, którą oceniła na łączną kwotę 87.000 zł. Podstawowe znaczenie dla możliwości przypisania pozwanym jako sprawcom szkody odpowiedzialności odszkodowawczej opartej na art. 415 k.c. miało zatem ustalenie, czy pozwani dopuścili się wobec niej podstępnych i oszukańczych działań, których celem było uzyskanie prawa do lokalu wcześniej zajmowanego przez powódkę. Obowiązek wykazania zaistnienia tej przesłanki w świetle reguły ciężaru dowodu przewidzianej w art. 6 k.c., spoczywał w tym postępowaniu na powódce jako tej, która z określonego faktu (dopuszczenia się przez pozwanych czynu niedozwolonego) wywodziła korzystne dlań skutki prawne (możność dochodzenia z tego tytułu zapłaty odszkodowania). Tymczasem mając na uwadze ogół okoliczności faktycznych sprawy wynikających z całokształtu ujawnionego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego, Sąd drugiej instancji w pełni podzielił ocenę wyrażoną przez Sąd Okręgowy, iż dowody zaofiarowane w tym postępowaniu przez strony - w tym w szczególności stronę powodową - nie potwierdziły stanowiska odnośnie dopuszczenia się przez pozwanego bądź też jego żonę oszukańczych działań, które doprowadziły do powstania po stronie powódki szkody. Pozwani zresztą zaprzeczyli twierdzeniom powódki, zatem powinna ona wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi wykazać ich prawdziwość, któremu to obowiązkowi w niniejszej sprawie nie sprostała.

Nie sposób było również przypisać Z. R. (1) odpowiedzialności z art. 471 k.c., gdyż powódka nie wykazała, aby zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na nią udziału we własności lokalu było ważne i skuteczne. W konsekwencji nieuzasadniony jest też zarzut naruszenia art. 354§1k.c. przez jego niezastosowanie, skoro przepis ten dotyczy reguł wykonywania zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki na mocy art. 385 k.p.c.

(...)