

Sygn. akt I ACa 1063/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek
Sędziowie:	<u>SSA Piotr Rusin</u> SSO del. Małgorzata Łoboz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. A.

przeciwko A. B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i nakazanie wydania lokalu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 2377/11

***oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn.akt I A Ca 1063/12

## UZASADNIENIE

Powód B. A. wniósł o nakazanie pozwanej A. B. złożenie oświadczenia woli

oprzeniesieniu na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr. (...) w budynku położonym w K. na Os. (...) pod (...)za cenę 90.000 zł. oraz wydanie powodowi tego lokalu.

W uzasadnieniu powództwa podał, że sprzedał pozwanej prawo do w/w lokalu za cenę 90.000 zł., po czym pozwana uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, które uznał za skuteczne i uzasadnione . Na wyznaczony przez notariusza termin celem powrotnego przeniesienia na rzecz powoda prawa pozwana nie stawiała się , wobec czego wytoczenie powództwa stało się konieczne. Powód dodał, że jest gotów rozliczyć się z pozwaną z kosztów przeprowadzonego przez nią remontu wymienionego wyżej lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu i przyznając fakt uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli zarzuciła, że jak później okazało się przyczyna która legła u podstaw tej czynności prawnej obiektywnie nie istniała, a zatem uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli było bezskuteczne. Poza tym zarzuciła, że żądanie powoda jest nadużyciem jego prawa podmiotowego i dlatego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. sygn..akt IC 2377/11 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu nieruchomościami i w związku z tym nabył spółdzielcze własnościowe prawo do wymienionego wyżej lokalu mieszkalnego w drodze sprzedaży licytacyjnej w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Nowej Huty w Krakowie z dnia 18 lipca 2008 r. sygn..akt I Co 1649/07/N o przysądzeniu

Własności (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego). Prawo to

następnie zbył na rzecz pozwanej umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 3 marca 2009 r. za cenę 90.000 zł. W postanowieniu zawartym w punkcie III umowy sprzedawca oświadczył, że dla prawa będącego przedmiotem obrotu nie ma założonej księgi wieczystej i że jest ono wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie posiada zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., oraz wyjaśnił że prawo to nabył za środki pochodzące z jego majątku osobistego i umów majątkowych małżeńskich nie zawierał. O roszczeniu posesoryjnym do lokalu B. P. (1) powód dowiedział się w dniu 26 lutego 2009 r., gdy doręczono mu odpis pozwu w sprawie o ochronę posiadania, a mimo to nie poinformował o tym pozwanej zawierając z nią umowę sprzedaży. Pozwana z kolei o roszczeniu B. P. (1) dowiedziała się w dniu 10 czerwca 2010 r., a pismem z dnia 6 czerwca 2011 r. uchyliła się od oświadczenia woli zawartego w umowie sprzedaży z dnia 3 marca 2009 r. powołując się na wprowadzenie jej w błąd przez powoda. Powód pismem z dnia 7 września 2011 r. przyjął uchylenie się od skutków oświadczenia woli i wezwał pozwaną do kancelarii notarialnej celem przeniesienia prawa przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powrotem na jego rzecz. Pozwana nie stawiała się do aktu notarialnego podając tego przyczyny i wskazując na konieczność rozliczenia nakładów jakie poczyniła na zakupione mieszkanie. Ostatecznie strony nie dokonały żadnych uzgodnień i do zbycia uprawnień do lokalu na rzecz powoda nie doszło. W sprawie posesoryjnej, która toczyła się przeciwko powodowi i pozwanej z niniejszego procesu doszło wydania w wyroku zaocznego uwzględniającego powództwo skierowane przeciwko pozwanej A. B., który został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie z dnia 17 marca 2011 r., ale na skutek apelacji pozwanej Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 6 grudnia 2011 r. zmienił rozstrzygnięcie w I instancji i powództwo oddalił. Nabyte przez pozwaną od powoda mieszkanie było zdewastowane i pozwana wyremontowała je przeznaczając w tym celu kredyt zaciągnięty w wysokości 20.000 zł. Pozwana składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli bała się że straci mieszkanie, a przeciągający się proces posesoryjny sprawił, że zachodziła obawa iż w chwili zakończenia się tej sprawy upłynie termin zawity do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Termin uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli w dniu 6 czerwca 2011 r.

Ustalenia powyższe Sąd Okręgowy poczynił na podstawie przeprowadzonych dowodów z dokumentów, zeznań pozwanej i częściowo powoda, którym dał wiarę i uznał je za przydatne dla ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda w części stwierdzającej, że o skierowanym początkowo tylko przeciwko niemu procesie posesoryjnym dowiedział się dopiero po zawarciu umowy sprzedaży prawa do lokalu pozwanej.

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy powiada, że fakt wytoczenia powództwa

ochronę posiadania przez osobę trzecią nie będącą kontrahentem umowy sprzedaży ma niewątpliwie związek z zawartą przez strony umową, gdyż wprowadza niepewność co do korzystania z lokalu będącego przedmiotem nabytego

prawa . Skoro tak to zatajenie przez powoda faktu zgłoszenia roszczenia posesoryjnego do tego lokalu przy zawieraniu umowy sprzedaży z pozwaną należy ocenić jako wprowadzenie jej w błąd istotny uzasadniający przypuszczenie, że wiedząc o tym fakcie i oceniając sprawę rozsądnie pozwana nie przystąpiłaby do umowy sprzedaży. Pozwana była zatem w świetle art. 84 i 86 k.c. uprawniona do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego przy umowie sprzedaży, przy czym bez znaczenia była okoliczność czy roszczenie posesoryjne osoby trzeciej było zasadne i czy zostało ostatecznie uwzględnione. Istotny był tylko fakt, że powód w chwili zawierania umowy sprzedaży o tym roszczeniu wiedział i zataił to przed kupującą ,tj. pozwaną. Zarzut pozwanej, że błąd ten obiektywnie nie zaistniał i nie uzasadniał odstąpienia od umowy nie może uzasadniać oddalenia powództwa.

Mimo to Sąd Okręgowy powództwa nie uwzględnił uznając, że postępowanie powoda było wysoce naganne i dlatego należy je ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego. Pozwana zdecydowała się na nabycie prawa do mieszkania , które było zdewastowane, włożyła poważny wkład finansowy w jego remont, a w sytuacji toczącego się procesu posesoryjnego już z jej udziałem znajdowała się pod presją upływu terminu zawitego do uchylenia się od skutków oświadczenia woli, a poza tym obawiała się że powódka z procesu posesoryjnego w razie wygrania tej sprawy i odzyskania posiadania dokona ponowne dewastacji lokalu i nawet w przypadku objęcia władztwa nad tym lokalem w następstwie wyroku orzekającego eksmisję z remontem mieszkania przeniesienie na rzecz powoda prawa do lokalu za kwotę równą cenie kupna ustalonej na w 2009 r. na 90.000 zł. byłoby krzywdzące dla pozwanej z uwagi na spadek wartości pieniądza i wzrost cen kupna lokali.

Dlatego też przyjmując, że podstawę prawną roszczenia powoda mogą stanowić przepisy art. 405 w związku z art. 410 & 2 k.c., Sąd Okręgowy zastosował w sprawie art. 411 pkt.2 k.c., który stanowi że nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli jego spełnienie czyni zadość zasadom współżycia społecznego i oddalił powództwo.

W związku z obroną pozwana poniosła koszty zastępstwa prawnego , na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika co najmniej w kwocie 3.600 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wobec oddalenia powództwa Sąd zasądził te koszty od powoda na rzecz pozwanej na zasadzie art. 98 k.p.c.

W apelacji, opartej na zarzutach naruszenia prawa materialnego, a to art. 405 w związku z art. 410 & 2 i art. 411 pkt. 2 k.c. oraz art. 5 k.c., a także przepisów postępowania, a mianowicie art. 316 & 1 i art. 328 & 2 k.p.c., powód wnosi o zmianę zaskarżonego przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść skutku , aczkolwiek z innych przyczyn aniżeli podane w motywach zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności należy podnieść , że pierwsze żądanie pozwu jest nieadekwatne do stanu faktycznego przytoczonego na jego uzasadnienie. Nie zwróciła na to uwagi ani strona pozwana, ani Sąd I instancji. Uchylenie się od oświadczenia woli ma bowiem charakter kształtujący stosunek prawny i sprawia, że czynność prawna której oświadczenie się o uchyleniu od skutków prawnych dotyczy staje się nieważna z mocą wsteczną od samego początku -ex tunc. Oznacza to , że skutki prawne takiej czynności zostają całkowicie zniweczone i następuje powrót do stanu prawnego istniejącego przed podjęciem danej czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie może być zatem źródłem roszczenia z art. 64 k.c., które w takiej sytuacji jako bezprzedmiotowe powinno być a limine oddalone. Taka wykładnia przepisu art. 88 & 1 k.c. została ukształtowana w Komentarzu do Kodeksu cywilnego pod redakcją Stanisława Dmowskiego i Stanisława Rudnickiego Wydanie 8- Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis-Warszawa 2007 tom I strona 396 .Taki sam pogląd przedstawiony został w monografii autorstwa B.Lewaszkiewicz-Petrykowskiej pt. „ Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym " - Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1973 na stronach 178 i 179. Wyrazem takiej wykładni w orzecznictwie sądowym jest uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 372/97, a także całkiem świeży wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 września 2012 r. sygn.akt I A Ca 656/12 opublikowany w LEX 1220593, gdzie powództwo o złożenie oświadczenia woli w następstwie uchylenia się od skutków prawnych zostało oddalone

przede wszystkim z tej przyczyny, że nie może być źródłem roszczenia z art.64 k.c. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny w Poznaniu stwierdził, co następuje : „ Skuteczne złożenie oświadczenia, o jakim mowa w art. 88 & 1 k.c., jest formą pozasądowego unieważnienia czynności prawnej z mocy woli samej strony tej czynności. W jego wyniku czynność prawna staje się nieważna od samego początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu się działa z mocą wsteczną ( ex tunc ) od momentu dokonania czynności prawnej. Czynność ta nie może zatem wywierać żadnych skutków, zaś te które powstały, zostają z mocą wsteczną przekreślone, co dotyczy skutków o charakterze obligacyjnym, **jak i prawnorzeczowym** " (wytluszczenie przez autorów niniejszego uzasadnienia).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym apelację powoda w pełni podziela przedstawioną wyżej wykładnię art. 88 & 1 k.c., ale z uwagi na drugie dochodzone pozwem roszczenie objęte także apelacją, a mianowicie o wydanie lokalu mieszkalnego , będącego przedmiotem własnościowego spółdzielczego prawa, musi odnieść do kwestii skuteczności oświadczenia pozwanej z dnia 6 czerwca 2010 r. o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli w umowie sprzedaży zawartej z powodem w dniu 3 marca 2009 r.

Sąd I instancji powiada, że oświadczenie to było prawnie skuteczne , gdyż niezależnie od zasadności materialnoprawnego roszczenia posesoryjnego skierowanego przez poprzednio uprawnioną do przedmiotowego lokalu B. P. (2), jest faktem że roszczenie procesowe początkowo tylko przeciwko powodowi zostało wniesione do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie, powód przez zawarciem umowy o tym wiedział, gdyż w dniu 26 lutego 2009 r. otrzymał odpis pozwu i nie poinformował pozwanej, a zatem wprowadził ją w błąd. W odpowiedzi na apelację i na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej zakwestionował powyższe stanowisko Sądu Okręgowego, wywodząc że roszczenie materialnoprawne oraz procesowe dochodzone przez B. P. (2) we władztwo faktyczne przedmiotowego lokalu nie była jeszcze jego posiadaczem, a zatem nie odniosła korzyści z naruszenia B. P. (2) w posiadaniu lokalu, wobec czego obiektywnie brak było podstawy do uchylenia się przez pozwaną od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przy umowie sprzedaży z dnia 3 marca 2009 r. i dlatego uchylenie to nie wywarło skutku prawnego.

Sąd Apelacyjny nie podziela jednak żadnej z powyższych argumentacji. Jest faktem, że powód nie poinformował pozwanej o wytoczeniu przeciwko niemu przed zawarciem umowy sprzedaży powództwa o ochronę posiadania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zbywanego przez niego prawa ,ale zapewnienie złożone w punkcie III aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży dotyczyło wyłącznie sfery prawnej lokalu , a nie jego władztwa faktycznego. Przedmiotem obrotu był zresztą nie sam lokal pozostający w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. tylko własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu, będące w świetle art. 244 & 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym. Jest poza sporem, że powód prawo to nabył w drodze postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego na podstawie postanowienia sądowego o przysądzeniu, a więc z mocy art. 1000 & 1 k.p.c. w stanie wolnym od obciążeń, gdyż obciążenia wyliczone wyczerpująco w art.1000 & 2 i 3 k.p.c. nie wchodzi w rachubę w niniejszej sprawie. Dlatego też, skoro zapewnienie o którym mowa w punkcie III notarialnej umowy sprzedaży dotyczyło tylko prawa będącego przedmiotem tej umowy, a nie sfery faktycznej związanej z władztwem nad lokalem , fakt wniesienia powództwa o ochronę posiadania tego lokalu przez osobę trzecią w stosunku do stron umowy i niniejszego procesu nie dał pozwanej podstaw do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o kupnie prawa do lokalu i w takiej sytuacji uchylenie się od skutków prawnych nie było skuteczne , aczkolwiek z innych przyczyn aniżeli wskazywane przez pozwaną. Brak skuteczności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli sprawia zaś, że prawo do przedmiotowego lokalu nadal przysługuje pozwanej nie powód nie jest w świetle art. 222 & 1 w związku z art. 251 k.c. czynnie legitymowany do żądania jego wydania. Wskazane wyżej motywy czynią zbędnym odnoszenie się do oceny zgodności powództwa z zasadami współżycia społecznego.

Z przytoczonych wyżej względów rozstrzygnięcie sprawy przez oddalenie powództwa mimo częściowo błędnego uzasadnienia w ostatecznym wyniku odpowiada , co skutkuje oddaleniem apelacji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego , na które składają się koszty zastępstwa prawnego według stawki minimalnej określonej w & 6 pkt. 6 w związku z & 13 & 1 ust. 2 rozporządzenia Ministra

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U.Nr.163, poz. 1348 ze zm.), Sąd Apelacyjny orzekł w oparciu o art. 98 w związku z art. 391 & 1 k.p.c.