

Sygn. akt I ACa 1697/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Anna Cesarz

Sędziowie : S A Wiesława Kuberska (spr .)

S A Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Z.**

przeciwko **A. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 października 2015 r. sygn. akt II C 1804/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od A. y G. na rzecz S. Z. ego kwotę

2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1697/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Ł. w sprawie z powództwa S. Z. przeciwko A. G. o zapłatę, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 73.407,89 zł z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 60.000 zł za okres od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, a w zakresie kwoty 13.407,89 zł za okres od dnia 9 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. 1), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt. 2), a także nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 2.850 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt. 3).

(wyrok – k. 239 – 239 verte)

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości przyjął za własne. Z ustaleń tych wynika, że powód mieszkał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Lokatorskie spółdzielcze prawo do tego lokalu, należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przysługiwało jego matce – H. M., która zmarła w dniu 26 stycznia 2002 r. Po śmierci matki powód nie załatwił

formalności związanych z przyjęciem go w poczet członków Spółdzielni. Nie opłacał również opłat za lokal, a jego zaległości z tego tytułu na dzień

31 stycznia 2010 r. wynosiły 21.753,67 zł. W związku z tym, na podstawie nakazu zapłaty Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 3 lipca 2009 r. (sygn. akt XVIII Nc 4957/09) Spółdzielnia wystąpiła przeciwko powodowi z wnioskiem do komornika o egzekucję należności.

Pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) w Ł. przy Al. (...) na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej. W styczniu 2010 r. pozwana skontaktowała się z powodem, poinformowała go, że posiada wiedzę o zadłużeniu powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i zaproponowała pośrednictwo w zamianie mieszkania na inne. Pozwana poinformowała powoda, że załatwi wszelkie formalności z tym związane, pokryje zadłużenie powoda w Spółdzielni, a nadto z tytułu zamiany lokalu powodowi zostaną wypłacone pieniądze.

Powód wyraził zgodę na zamianę lokali i w dniu 4 maja 2010 r. udzielił pozwanej pełnomocnictwa m.in. do podejmowania wszelkich czynności związanych z zamianą mieszkania przy ul. (...) w Ł., występowania w jego imieniu przed urzędami i instytucjami we wszelkich sprawach związanych z uzyskaniem na rzecz powoda w drodze zamiany tytułu prawnego do lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), do odbioru dokumentów, dotyczących jego mieszkania, złożenia oświadczenia

o wypowiedzeniu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, do odebrania wkładu lokatorskiego i dysponowania nim, podjęcia działań zmierzających do uzyskania przez powoda członkostwa w Spółdzielni i podpisania deklaracji członkowskiej, wpłaty i wypłaty zadłużeń, podpisania umowy w Biurze Z. Mieszkań, do składania oświadczeń dotyczących kaucji mieszkaniowej, do wpłaty i wypłaty kaucji mieszkaniowej. Nadto powód wyraził także zgodę na transakcje wielostronne.

Pozwana podjęła działania zmierzające do zamiany mieszkań. W dniu 28 lipca 2010 r. wpłaciła do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 25.966,36 zł tytułem spłaty zadłużenia powoda w opłatach za lokal,

a w dniu 3 sierpnia 2010 r. uiszczyła odsetki od zaległości w kwocie 1.646,16 zł. Dodatkowo zapłaciła także komornikowi kwotę 806,75 zł tytułem kosztów postępowania egzekucyjnego po uprzednim umorzeniu egzekucji wobec powoda. Spłata zadłużenia umożliwiła powodowi uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz podjęcie dalszych czynności związanych z zamianą lokali. W dniu 3 sierpnia 2010 r. pozwana pobrała z kasy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 121.881 zł z tytułu wkładu mieszkaniowego powoda.

W dniu 1 września 2010 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Powód nigdy nie widział tego lokalu, pozwana nie proponowała powodowi tego lokalu do zamiany. W związku z zamianą mieszkania pozwana proponowała powodowi inne lokale – przy ul. (...). Powód wyraził zgodę na lokal przy ul. (...), ale zamiana na ten lokal nie doszła do skutku z uwagi na odmowę zarządcy nieruchomości na dokonanie zamiany z powodem. Stan pozostałych lokali nie odpowiadał powodowi.

We wrześniu lub październiku 2010 r. pozwana zaproponowała powodowi mieszkanie przy ul. (...). Powód zaakceptował to mieszkanie i był gotowy do przeprowadzenia się od razu, gdyż był spakowany od czasu pierwszej propozycji lokalowej przy ul. (...). W dniu 31 stycznia 2011 r. powód został zmuszony do opuszczenia mieszkania przy ul. (...) w Ł.. W. I., który zakupił to mieszkanie dla swojej córki K. I. (1) zażądał natychmiastowego wyprowadzenia się powoda z lokalu. Pozwana nie miała wówczas dla powoda lokalu, proponowała przeprowadzkę do matki konkubiny powoda, na co powód nie wyraził zgody. Ostatecznie zaproponowała powodowi tymczasowo lokal nr (...), przy ul. (...), w którym powód przebywał od dnia 1 lutego 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. Lokal ten pozwana wynajęła od M. Z., która również była klientką jej biura. W czasie zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) powód nie ponosił żadnych opłat. Opłata za prąd w tym mieszkaniu w okresie zamieszkiwania przez powoda wyniosła ok. 50 zł miesięcznie. Ostatecznie powód zamieszkał w lokalu komunalnym nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...), w którym mieszka do chwili obecnej.

Powód nie był informowany przez pozwaną, że będzie przeprowadzał się w kilka miejsc. Przedmiotowa umowa zamiany miała być umową wielostronną. W ramach tej umowy powód uzyskał prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...), który opuściła A. O.. A. O. przeprowadziła się do lokalu nr (...), przy ul. (...), który opuścił S. S.. Przejściowo, po opuszczeniu lokalu przy ul. (...), do czasu uzyskania lokalu w prywatnej kamienicy, S. S. mieszkał przy ul. (...). Tytuł do lokalu zajmowanego dotychczas przez powoda przy ul. (...) uzyskała natomiast K. I. (1). Umowy z A. O. oraz S. S. pozwana zawarła w marcu 2011 r. Za zamianę lokalu przy ul. (...) S. S. miał uzyskać dopłatę w wysokości 87.000 zł, pomniejszoną o spłatę zadłużenia czynszowego oraz kosztów związanych z transakcją. A. O. z tytułu zamiany lokalu przy ul. (...) na lokal przy ul. (...) miała ponieść koszt dopłaty w kwocie 27.000 zł, koszty opłat w Biurze Z. Mieszkań oraz prowizji swojej i S. S. w wysokości po 2.500 zł. Za pośrednictwo pozwana pobierała prowizję. Była to kwota 3.000 zł z tym, że klienci mieli możliwość negocjacji. A. O. oraz S. S. mieli uiścić pozwanej z tego tytułu kwoty po 2.500 zł.

Powód nie umawiał się z pozwaną na zapłacenie prowizji. Nie miał ponosić także innych opłat związanych z transakcją zamiany, w szczególności dopłaty do uzyskania mieszkania docelowego, gdyż nie miał pieniędzy. Powód pracował wówczas i zarabiał ok. 2.000 zł. Mieszkał z konkubinią M. F. (1), która studiowała i była na utrzymaniu rodziców. Powód nie był w stanie spłacić zadłużenia za mieszkanie. W związku z zamianą lokalu powoda pozwana poniosła koszty w wysokości: 200 zł na opłacenie wpisu do Spółdzielni, 350 zł za sporządzenie operatu szacunkowego złożonego do Spółdzielni i 650 zł – za przeprowadzkę powoda. Pozwana przekazała powodowi następujące kwoty: 5.000 zł w dniu 29 października 2010 r., 10.000 zł w dniu 14 listopada 2010 r. i 1.000 zł – w dniu 4 lutego 2011 r., czyli łącznie 16.000 zł.

W 2011 r. powód uzyskał informację o kwocie wypłaconego pozwanej wkładu mieszkaniowego od W. I.. Pismem z dnia 30 listopada 2011 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 60.000 zł.

W odpowiedzi na to pismo pozwana zakwestionowała zasadność żądania powoda, odmówiła zapłaty, twierdząc że wszystkie środki zostały już między stronami rozliczone.

Powód nie posiada żadnego majątku. Utrzymuje się z działalności gospodarczej, z której osiąga dochody w wysokości ok. 1.800 zł miesięcznie. Za obecnie zajmowane mieszkanie przy ul. (...) ponosi opłaty w wysokości 350 zł miesięcznie, 200 zł z tytułu opłat za prąd oraz 1.500 zł na ogrzewanie mieszkania w sezonie grzewczym. Na powodzie ciążyą zobowiązania alimentacyjne w kwocie po 350 zł miesięcznie. Nadto, na leczenie astmy powód wydatkuje ok. 150 zł miesięcznie.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne na podstawie w art. 734 k.c., 740 k.c. oraz 741 k.c. i w przeważającej części trafne co do wysokości.

Za bezsporne w niniejsze sprawie Sąd a quo uznał, że strony łączyła umowa zlecenia, na podstawie której pozwana zobowiązała się do podjęcia w imieniu i na rzecz powoda czynności związanych z zamianą mieszkania przy ul. (...) w Ł., spłatą zadłużenia powoda w opłatach za korzystanie z lokalu oraz uzyskaniem przez powoda prawa do innego lokalu mieszkalnego. W tym celu powód w dniu 4 maja 2010 r. udzielił pozwanej pełnomocnictwa i upoważnił ją do występowania w jego imieniu przed urzędami i instytucjami, do składania określonych oświadczeń oraz do odebrania wkładu lokatorskiego i dysponowania nim w zakresie potrzebnym do podjęcia działań zmierzających do uzyskania przez powoda członkostwa w Spółdzielni, podpisania deklaracji członkowskiej, wpłaty zadłużenia, podpisania umowy najmu innego lokalu i pokrycia niezbędnych opłat z tym związanych. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w sprawie niekwestionowane było również, że pozwana podjęła działania zmierzające do zamiany mieszkań i w efekcie powód uzyskał prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...).

Z postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie wynikało jednak zdaniem Sądu Okręgowego, że pozwana z przyjętego na siebie zobowiązania nie wywiązała się w sposób należyty. Dokumenty znajdujące się

w aktach sprawy jednoznacznie wskazywały, że pozwana w dniu 3 sierpnia 2010 r. pobrała z kasy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 121.881 zł z tytułu wkładu mieszkaniowego należnego powodowi i z kwoty tej – wbrew obowiązkom wynikającym z art. 740 k.c. i 741 k.c. – nie rozliczyła się z powodem. Tymczasem stosownie do treści powołanych przepisów pozwana, jako przyjmująca zlecenie powinna udzielać dającemu zlecenie powodowi potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia złożyć mu sprawozdanie. Powinna także wydać mu wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskała, chociażby w imieniu własnym. Pozwanej, jako przyjmującej zlecenie nie wolno było używać we własnym interesie rzeczy i pieniędzy powoda jako dającego zlecenie. Od sum pieniężnych zatrzymanych ponad potrzebę wynikającą z wykonywania zlecenia pozwana powinna zapłacić dającemu zlecenie odsetki ustawowe (art. 741 k.c.).

Sąd pierwszej instancji wskazał również, że pozwana w wyniku przyjętego na siebie zobowiązania w dniu 28 lipca 2010 r. wpłaciła do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 25.966,36 zł tytułem spłaty zadłużenia powoda w opłatach za lokal, zaś w dniu 3 sierpnia 2010 r. uiszczyła za powoda odsetki od zaległości w kwocie 1.646,16 zł. Ze względu na to, że przeciwko powodowi została już wszczęta przez Spółdzielnię egzekucja zaległych należności, po umorzeniu postępowania egzekucyjnego wobec zaspokojenia należności przez powoda pozostała mu do zapłacenia także kwota 806,75 zł tytułem kosztów postępowania egzekucyjnego. Nadto, w związku z zamianą lokalu powoda pozwana poniosła także koszty w wysokości: 200 zł na opłacenie wpisu do Spółdzielni, 350 zł za sporządzenie operatu szacunkowego złożonego do Spółdzielni, 650 zł za przeprowadzkę powoda, które zdaniem Sądu Okręgowego musiały być uznane za potrzebne do wykonania zlecenia, bowiem

w przypadku dwóch pierwszych niemożliwe byłoby uzyskanie członkostwa i wypłata wkładu mieszkaniowego, a co za tym idzie dokonanie dalszych czynności zmierzających do zamiany lokalu, natomiast poniesienie trzeciej kwoty przez pozwaną zostało wykazane przy pomocy dokumentu oraz zeznań świadka i również było uzasadnione w związku z przeniesieniem powoda do innego mieszkania.

Dalej, z pobranego ze spółdzielni wkładu mieszkaniowego pozwana przekazała powodowi tytułem rozliczenia kwotę 16.000 zł. W ocenie Sądu a quo z kwoty wkładu mieszkaniowego pobranego przez pozwaną za powoda należało odliczyć również koszty zamieszkiwania powoda w okresie od

1 lutego 2011 r. do końca czerwca 2011 r. w lokalu przy ul. (...), choć w nieco innych kwotach aniżeli życzyła sobie tego pozwana. W sprawie zostało potwierdzone, że powód nie był przez pozwaną informowany o tym, że będzie musiał przeprowadzać się kilka razy i, że zmuszony będzie do przejściowego zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu, za który opłaty będą wyższe od dotychczasowych. Zdaniem Sądu Okręgowego niewątpliwie jest jednak, że gdyby umowa stron została wykonana przez pozwaną prawidłowo, powód i tak musiałby ponosić koszty czy to w ramach opłat eksploatacyjnych, czy też tytułem czynszu za lokal, w którym zamieszkałby w wyniku zamiany. Z zeznań powoda (niekwestionowanych przez pozwaną) wynikało, że w mieszkaniu docelowym powód obowiązany jest uiszczać z tytułu czynszu kwotę 350 zł. Do tego oczywiście było doliczenie opłat za zużycie prądu, określone przez pozwaną na kwotę 50 zł, które nie mogło budzić wątpliwości po porównaniu z opłatami, jakie z tego tytułu ponosi powód w mieszkaniu przy ul. (...). W sumie zatem dało to kwoty po 400 zł miesięcznie, co w okresie 5 miesięcy składało się na kwotę 2.000 zł, również podlegającą odliczeniu z kwoty pobranej przez pozwaną tytułem wkładu mieszkaniowego z mocy art. 742 k.c.

Do kwoty tej należało także dodać wynagrodzenie pozwanej za podjęte czynności (art. 735 § 1 k.c.). Przy ustaleniu jego wysokości Sąd Okręgowy posłużył się analogicznym wynagrodzeniem, jakie zobowiązani byli uiszczyć inni klienci pozwanej, wynikającym z załączonych do akt umów z A. O. oraz S. S.. W konsekwencji do rozliczenia pozostała pozwanej kwota 73.407.89 zł, którą Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda.

O odsetkach od tego świadczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 741 k.c., przy czym wobec wezwania pozwanej przez powoda pismem z dnia 30 listopada 2011 r. do zapłaty kwoty 60.000 zł w terminie do dnia 10 grudnia 2011 r. i odpowiedzi pozwanej z dnia 8 grudnia 2011 r., odsetki od tej kwoty należały się powodowi od dnia 11 grudnia 2011 r., zaś od pozostałe kwoty – od daty doręczenia pozwanej odpisu pozwu.

Z uwagi na to, że pozwana prowadzi działalność gospodarczą w oparciu

o wpis do ewidencji działalności gospodarczej Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu braku legitymacji procesowej biernej pozwanej. Za nieskuteczny uznał także podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Wszak stosownie do treści art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Przepis szczególny dla umowy zlecenia – art. 751 k.c. przewiduje natomiast krótszy – dwuletni termin – ale tylko dla roszczeń enumeratywnie

w nim wskazanych, których sprawa niniejsza nie dotyczyła. Ze względu na to, że przedmiotowe roszczenia nie były roszczeniami okresowymi, ani roszczeniami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej Sąd pierwszej instancji przyjął 10- letni termin przedawnienia, uznając że w chwili wniesienia pozwu termin ten nie upłynął.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wydał w oparciu

o zasadę wyrażoną w art. 100 zd. 2 k.p.c., przy przyjęciu, że powód wygrał sprawę w 95%.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 240 – 247 verte)

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w zakresie pkt. 1 i 3 oraz podnosząc następujące zarzuty:

I. naruszenia przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- wybiórczą ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie i nieuzasadnioną odmowę wiarygodności dla dowodu z przesłuchania pozwanej co do sposobu dokonanego rozliczenia wkładu mieszkaniowego oraz poprzez pominięcie umów zawartych z A. O. i S. S. co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia rzeczywistych kosztów niezbędnych do dokonania zamiany lokalu zgodnie z wolą powoda;

- wybiórczą ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie i całkowite pominięcie pisma S. Z. z dnia 16 marca 2010 r. skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz pisma Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25 maja 2010 r. skierowanego do S. Z., z których treści wprost wynika, że powód miał pełną świadomość zasad dotyczących zwrotu wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu pomniejszonego o wysokość zadłużenia;

- dowolną, a przez to wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na pominięciu faktu, że z treści pełnomocnictwa udzielonego przez powoda wprost wynika, że pozostawiał on wkład w dyspozycji pozwanej, a ponadto że powód miał pełną świadomość faktu, że po spłacie zadłużenia lokalu przysługiwać mu będzie zwrot wkładu w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej tego lokalu pomniejszonej o spłacone zadłużenie;

- dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na wyprowadzeniu przez Sąd wniosku, że powód nie miał wiedzy i świadomości co do działań pozwanej, a tym samym pominięciu faktu, że z zeznań powoda oraz świadków M. F. (2) i W. I. wynika, że powód na bieżąco interesował się przebiegiem zamiany m.in. jeździł oglądać kolejne lokale, czy też miał świadomość, że lokal przy ul. (...) był jedynie lokalem pośrednim, w którym powód nigdy nie miał zamieszkać;

- dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na wyprowadzeniu przez Sąd wniosku, że powód był niezadowolony z dokonanej zamiany w sytuacji, gdy z zeznań powoda oraz świadka G. G. (2) wynika, że powód jest zadowolony z efektów zamiany i otrzymanego mieszkania, a inicjatorem niniejszego postępowania była jedynie sprawa sądowa z powództwa K. I. (1);

- dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na wyprowadzeniu przez Sąd wniosku, że lokal przy

ul. (...), otrzymany przez powoda jest droższy w utrzymaniu niż lokal opuszczony przez powoda przy ul. (...) w sytuacji, gdy Sąd nie dokonał porównania tych mieszkań;

- dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na dokonaniu przez Sąd dowolnej oceny atrakcyjności lokali będących przedmiotem zamiany w sytuacji, gdy Sąd nie znał ich dokładnych parametrów;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego zeznań stron, treści ustnej umowy pomiędzy powodem i pozwaną oraz dokumentów w postaci umów zawartych z A. O. i S. S. oraz treści pełnomocnictwa udzielonego przez powoda z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających

z art. 65 k.c., czego skutkiem Sąd ustalił, że powód nie wyrażał zgody na dysponowanie wkładem mieszkaniowym zamiast stwierdzić, że działania pozwanej mieściły się w zakresie udzielonego przez powoda pełnomocnictwa;

- sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie faktu, że powód nie miał wiedzy i świadomości, że na skutek zawarcia umowy

z pozwaną utraci kwotę pieniężną w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu pomimo treści pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę oraz pomimo treści pism z dnia 16 marca 2010 r. i 25 maja 2010 r., skutkiem czego Sąd błędnie ustalił, że pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 73.407,89 zł tytułem zwrotu pobranego wkładu mieszkaniowego;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik postępowania w sposób, a mianowicie poprzez sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego

i niewszechstronny oraz budzący wątpliwości co do logicznych reguł toku rozumowania, co skutkowało poczynieniem przez Sąd pierwszej instancji ustaleń wyłącznie na podstawie zeznań strony powodowej i całkowite pominięcie innych dowodów przeprowadzonych w toku niniejszego postępowania,

w szczególności zaś pisma powoda z dnia z dnia 16 marca 2010 r. skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz pisma Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 25 maja 2010 r. skierowanego do S. Z., z treści których wprost wynika, że powód miał pełną świadomość zasad dotyczących zwrotu wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu pomniejszonego o wysokość zadłużenia oraz pominięcie zeznań świadków E. A. i A. Z., z których wynika, że powód był informowany o zasadach zwrotu wkładu oraz sposobie wyliczenia jego wysokości;

3. art. 386 § 4 k.p.c. poprzez:

- nierozpoznanie istoty sprawy wskutek oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną w postaci opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne na okoliczność wartości prawa najmu, które w wyniku zamiany uzyskał powód, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez całkowite pominięcie dowodów zgłoszonych przez pozwaną w postaci dokumentów (pisma powoda z dnia z dnia 16 marca 2010 r. skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz pisma Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25 maja 2010 r. skierowanego do S. Z.), które to dowody zmierzały do wykazania, że powód miał pełną świadomość odnośnie zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego, a tym samym udzielając pozwanej pełnomocnictwa do dysponowania wkładem miał pełną świadomość swojej decyzji;

- nierozpoznanie istoty sprawy wskutek oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną w postaci dowodu z dokumentów tj. pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 9 lipca 2015 r. oraz statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, tj. ustalenia jakie zasady obowiązywały w spółdzielni mieszkaniowej w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu na dzień 26 stycznia

2002 r., co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

- nierozpoznanie istoty sprawy wskutek braku zbadania zakresu przedmiotowego umowy pomiędzy powodem i pozwaną, a w szczególności faktu że była to umowa wieloelementowa i jej realizacja wymagała ze strony pozwanej podjęcia szeregu działań zmierzających do uzyskania przez powoda prawa do lokalu, przywrócenie członkostwa w Spółdzielni czego warunkiem była spłata zadłużenia i w tym celu pozwana zmuszona była pozyskać pieniądze od innych osób uczestniczących w zamianie przed odbiorem wkładu mieszkaniowego;

4. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegającego na:

- oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną
o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości prawa najmu, które w wyniku zamiany uzyskał powód, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

- oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną
o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, tj. ustalenia jakie zasady obowiązywały w spółdzielni mieszkaniowej w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

- oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną
o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 9 lipca 2015 r., który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

5. art. 98 k.p.c. poprzez błędne orzeczenie o kosztach wskutek przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych;

II. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 741 k.c. poprzez błędną wykładnię i pominięcie przez Sąd okoliczności, że strony umowy dopuściły możliwość swobodnego dysponowania przez pozwaną wkładem mieszkaniowym przynależnym powodowi w celu doprowadzenia do osiągnięcia celu gospodarczego oczekiwanego przez powoda,
a treść umowy zawartej pomiędzy stronami, w tym przede wszystkim treść pełnomocnictwa przewidywała prawa i obowiązki pozwanej, co powoduje, że powód zobowiązany był do zwrotu wydatków poniesionych w związku z przeprowadzeniem przez pozwaną zamiany mieszkań;

2. art. 742 k.c. przez jego nie zastosowanie, a tym samym brak wzięcia pod uwagę, że pozwana poniosła szereg udokumentowanych wydatków związanych z wieloramienną umową zamiany, które powód winien jej zwrócić, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego zasądzenia na rzecz powoda kwoty 73.407,89 zł;

3. art. 65 k.c. przez pominięcie zgodnych oświadczeń woli stron wyrażonych w pełnomocnictwie udzielonym przez powoda co do dysponowania wkładem mieszkaniowym i w konsekwencji przyjęcie, że pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 73.407,89 zł;

4. art. 353¹ k.c. przez jego niezastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji pominięcie, że powód udzielił umocowania do dysponowania pobranym w jego imieniu wkładem mieszkaniowym, co doprowadziło do uznania powództwa w stosunku do pozwanej A. G.;

5. art. 15 ust 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 71 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przez jego niezastosowanie i w konsekwencji pominięcie, że prawo do lokalu przy ul. (...) wygasło, a tym samym gdyby nie działania pozwanej powodowi przysługiwałyby zwrot wkładu jedynie w wysokości

54,16% wartości rynkowej lokalu pomniejszony o wartość zadłużenia co de facto skutkowałoby tym, że powód zostałby eksmitowany a należne mu środki pieniężne nie wystarczyłyby na jakiegokolwiek inne mieszkanie.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym także o kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(apelacja – k. 254 – 273)

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(odpowiedź na apelację - k. 294 – 296)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu naruszenia prawa procesowego, a mianowicie zarzutu nie rozpoznania istoty sprawy, skutkującego w razie ewentualnej trafności koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936 poz. 315; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 Nr 1, poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r. II CKN 838/97, LEX nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Podkreślenia wymaga zatem to, że niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest równoznaczne z nierozpoznaniem jej istoty (wyrok Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1999 r. II UKN 589/98, OSNP 2000, Nr 12, poz. 483). W przedmiotowej sprawie nie doszło do sytuacji nie rozpoznania istoty sporu.

Niewątpliwie w tej sprawie nie można postawić Sądowi a quo takiego zarzutu twierdząc, że polega on na tym, iż Sąd ten nie zbadał zakresu przedmiotowego umowy pomiędzy powodem i pozwaną, a w szczególności faktu, że była to umowa wieloelementowa i jej realizacja wymagała ze strony pozwanej podjęcia szeregu działań zmierzających do uzyskania przez powoda prawa do lokalu, w tym przywrócenie członkostwa w Spółdzielni, czego warunkiem była spłata zadłużenia. Te wszystkie okoliczności zostały zbadane i wynikają wprost z jednoznacznych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji. W szczególności nie budzi sporu okoliczność, że pozwana najpierw zapłaciła za powoda zaległości czynszowe w spółdzielni, a potem dopiero pobrała za powoda wkład mieszkaniowy. Podkreślenia wymaga przy tym okoliczność, że zapłata kwoty głównej nastąpiła w dniu 28 lipca 2010 r., a odsetek od tej kwoty w dniu 3 sierpnia 2010 r. i tego samego dnia Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wypłaciła pozwanej kwotę 121.881 zł z tytułu wkładu, a zatem wpłata drugiej kwoty de facto miała charakter potrącenia. Wyłożenie więc środków na spłatę zadłużenia powoda w kwocie 25.966,36 zł trwało jedynie 7 dni. W treści pełnomocnictwa udzielonego przez powoda pozwanej nie wskazano, jakich pieniędzy pozwana użyje do tego celu, ani – co ważniejsze, że będzie to oznaczało dla powoda powstanie obowiązku pokrycia jakichkolwiek dodatkowych kosztów. Strony miały w tym względzie pełną swobodę zgodnie z art. 353¹ k.c. i tak ją wykorzystały. A zatem nie ma znaczenia skąd pochodziły pieniądze (pозwana mogła je pożyczyć od innych osób lub wyłożyć własne środki w ramach ponoszenia kosztów prowadzonej działalności gospodarczej i spodziewanego łącznego wynagrodzenia za wykonanie umowy zlecenia), które pozwana wykorzystała w celu zapłaty

zaległości. Ale, co najważniejsze – pieniądze te zostały prawidłowo rozliczone przez Sąd a quo, jako koszty wykonania zlecenia w rozumieniu art. 739 k.c. i 740 k.c., a powód nawet nie dochodził ich zasądzenia.

Podobnie należy odnieść się do tego samego zarzutu nierozpoznanie istoty sprawy, z tym że polegającego – zdaniem skarżącej – na tym, iż wskutek oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną w postaci dowodu z dokumentów, tj. pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 9 lipca 2015 r. oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., Sąd nie dysponował możliwością rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda i tego nie zrobił. Po pierwsze, rzeczywiście takich ustaleń wprost nie poczyniono, ale poza sporem były okoliczności związane z prawem powoda do lokalu nr (...), położonym w Ł. przy ulicy (...), a w szczególności to, że prawo powoda wygasło na dzień 26 stycznia 2002 r. Nie była to jednak okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia w sprawie w rozumieniu art. 227 k.p.c., gdyż pozwana wkład dla powoda odzyskała, spółdzielnia wyraziła zgodę na zamianę, natomiast – co jest okolicznością istotną – pozwana nie rozliczyła tego wkładu. Po drugie, Sąd Okręgowy nie oddalił wniosku o przeprowadzenie dowodu z pisma SM (...) z dnia 9 lipca 2015 r. – k.218 akt sprawy. Mógłby to zrobić jedynie na rozprawie w dniu 23 września 2015 r., ale takiej decyzji na tej rozprawie nie podjęto. Po trzecie, z opisanego pisma jedynie wynika to, że wartość wkładu mieszkaniowego w chwili śmierci matki powoda, tj. w dniu 16 stycznia 2002 r. wynosiła 54,16% wartości rynkowej lokalu, a podstawą wyliczenia wartości zrewaloryzowanego wkładu mieszkaniowego był operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego. Były to również okoliczności niesporne i niewnoszące niczego nowego do sprawy. Niezależnie od tego, trzeba zaznaczyć, że w ocenie Sądu Apelacyjnego treść tego pisma dodatkowo wzmacnia ustalenie Sądu a quo, że powód nie wiedział ile jest wart wkład mieszkaniowy.

W przedmiotowej sprawie skarżąca w dalszej kolejności upatruje naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. również poprzez oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną w postaci opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne na okoliczność wartości prawa najmu, które w wyniku zamiany uzyskał powód, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy. Zarzut ten jest całkowicie nietrafny. Przede wszystkim z treści pełnomocnictwa – ukształtowanego swobodnie przez obie strony, nie wynika, aby wartość lokalu zamiennego, który otrzyma powód, miała mieć jakikolwiek wpływ na rozliczenia pomiędzy stronami. Dalej, powód ostatecznie uzyskał w drodze zamiany uprawnienie do lokalu komunalnego, którym nie może rozporządzać i prawo to nie ma żadnej wymiernej wartości rynkowej, poza możliwością zamieszkiwania w nim przez powoda. A zatem nie ma przedmiotu, który mógłby być poddany wycenie przez biegłego. Sąd Okręgowy ustosunkował się prawidłowo do tego wniosku i na stronie 13 uzasadnienia podał – zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c., powody oddalenia tego wniosku.

Reasumując, nie ma podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Ponieważ celem postępowania apelacyjnego jest ponowne rozpoznanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym, przy czym ocena zarzutów odnoszących się do naruszenia prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy, konsekwentnie należy rozpocząć, co do zasady od rozważenia podniesionych zarzutów naruszenia prawa procesowego, mogącego potencjalnie skutkować błędnymi ustaleniami faktycznymi. Powinno to poprzedzać ocenę zarzutów materialno-prawnych, zwłaszcza w sytuacji, gdy wywiedziona apelacja zawiera takie rozróżnienie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 marca 2013 r., III AUa 1536/12, LEX nr 1311943). Jednakże należy podkreślić, że sąd drugiej instancji ma obowiązek zbadania ustaleń faktycznych tylko kwestionowanych w apelacji. Natomiast sąd ten – bez względu na stanowisko stron – powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a tym samym usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55, LEX nr 341125).

Sąd Okręgowy wbrew zarzutom skargi apelacyjnej nie uchybił wskazanym w nich przepisom prawa procesowego, a zwłaszcza rygorom art. 233 § 1 k.p.c. co do sposobu gromadzenia i oceny materiału dowodowego. Przede wszystkim skarżąca, podnosząc zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie wskazała przyczyny dyskwalifikującej postępowanie dowodowe Sądu a quo w objętym apelacjami zakresie, a

przede wszystkim nie określiła kryteriów oceny, które Sąd ten naruszył przy ocenie poszczególnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Stąd też omawiany zarzut a limine należało uznać za bezzasadny i świadczący jedynie o dezaprobachie stanu faktycznego ustalonego na podstawie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału dowodowego tylko z tej przyczyny, że nie wspierał on twierdzeń skarżących zgodnych z ich stanowiskiem w procesie. Innymi słowy, skoro skarżąca poprzestała na samym tylko stwierdzeniu wadliwości oceny materiału dowodowego, podczas gdy zachodzi konieczność wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub zwykłego doświadczenia życiowego, na których opiera się uprawnienie sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c. (w związku lub nie z innymi przepisami Kodeksu postępowania cywilnego), Sąd Apelacyjny nie przychylił się do zarzutu obrazy tego przepisu.

Niezależnie od tej oceny trzeba podnieść, co następuje.

Bezzasadny jest zarzut wybiórczej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie – Sąd a quo dokonał logicznej, jasnej i konsekwentnej oceny materiału dowodowego na pięciu stronicach uzasadnienia, a zatem nie naruszył – przy okazji również powoływanego w apelacji art. 328 § 2 k.p.c. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił dlaczego nie dał wiary pozwanej co do sposobu dokonanego rozliczenia wkładu mieszkaniowego i wbrew twierdzeniom pozwanej wcale nie pominął umów zawartych z A. O. i S. S., a przeciwnie wykorzystał ten materiał dowodowy, aby dodatkowo wykazać niekonsekwencję skarżącej. Sąd ad quem podziela tę ocenę, a dodatkowo pragnie podnieść, że pozwana nadużywa argumentu o tym, iż z pieniędzy powoda musiała sfinansować inne transakcje. Do akt tej sprawy zostały załączone akta sprawy o sygn. I A Ca 284/14 Sądu Apelacyjnego w Łodzi, w których pozwana używała tego samego argumentu, a nadto również w innej sprawie tutejszego Sądu o sygn. akt I A Ca 1607/15, znanej Sądowi drugiej instancji z urzędu, były podnoszone podobne argumenty pozwanej. A. G. powołując się na wielość podmiotów biorących udział w transakcjach zamiany mieszkań, uzasadniała nierozliczanie się z należności na rzecz jednej osoby, koniecznością zapłaty na rzecz innych osób, co nie znajdowało pokrycia w treści udzielanych jej pełnomocnictw, było negowane przez osoby uczestniczące w transakcjach wielopodmiotowych, a ponadto logicznie prowadzi do wniosku, że jeżeli wszyscy uczestnicy zamian uzyskaliby przesunięcia majątkowe, to nikt nie powinien żądać od pozwanej rozliczenia się z pobranych wkładów mieszkaniowych.

W przedmiotowej sprawie powód w treści udzielonego pełnomocnictwa również w żaden sposób, nawet pośrednio, nie wyraził zgody na konieczność ponoszenia kosztów dodatkowych transakcji służących osiągnięciu celu, któremu pełnomocnictwo służyło. Postanowienia w tym zakresie należałyby do istotnych elementów umowy i winny zostać wprost w niej zawarte. Okoliczność, że powód wyraził zgodę na transakcje wielostronne (punkt „p” pełnomocnictwa) nie może być uznana za zgodę na pokrywanie kosztów tych transakcji. A ponadto w przypadku S. Z. zamiana mieszkania niewątpliwie nie miała charakteru poprawiającej warunki mieszkaniowe powoda, a zatem w świetle zasad doświadczenia życiowego nie mogło w grę wchodzić tzw. odstępnę.

Nie miała również w tej sprawie miejsca zarzucana wybiórcza ocena dowodów przeprowadzonych w sprawie i całkowite pominięcie pisma S. Z. z dnia 16 marca 2010 r. skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz pisma Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 25 maja 2010 r. skierowanego do S. Z., z których treści wprost wynika, że powód miał pełną świadomość zasad dotyczących zwrotu wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu pomniejszonego o wysokość zadłużenia. Pismo powoda z dnia 16 marca 2010 r. – znajdujące się w aktach spółdzielczych załączonych do akt sprawy – zawiera jedynie prośbę o wyrażenie zgody na zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal nr (...) zajmowany przez K. I. (2), położony w Ł. przy ulicy (...). Ponadto zawiera prośbę o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, a następnie skreślenie powoda z listy członków, skrócenie okresu wypowiedzenia i zwrot wkładu mieszkaniowego. Nie ma w tym piśmie w ogóle mowy o zasadach zwracania wkładu mieszkaniowego. Natomiast pismo SM (...) z dnia 25 maja 2010 r. skierowane do powoda, informuje jedynie S. Z. o tym, że spółdzielnia wyraża zgodę na przyjęcie powoda w poczet członków po uregulowaniu całości zadłużenia. Ponadto poinformowano powoda, że może przekazać lokal do dyspozycji spółdzielni, a spółdzielnia po sprzedaży w drodze przetargu wypłaci powodowi należną sumę (nie ma informacji jaką i w jaki sposób wyliczoną) ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Niezależnie od tego wszystkiego

zagadnieniem istotnym dla rozstrzygnięcia w sprawie nie jest wiedza powoda na temat zasad wyliczania wkładu mieszkaniowego, a to że pozwana nie rozliczyła się prawidłowo z powodem z zawartej umowy zlecenia.

Dalej, kwestia tego co oznacza sformułowanie pełnomocnictwa, że powód dał pozwanej prawo dysponowania wkładem mieszkaniowym, nie jest sprawą ustaleń faktycznych – takie ustalenie zostało przyjęte przez Sąd a quo, a kwestią jurydycznej wykładni tego ustalenia, co nie ma nic wspólnego z zasadą swobody oceny materiału dowodowego i tym samym zwalnia Sąd ad quem od oceny tego zarzutu jako zarzutu naruszenia prawa procesowego.

Zupełnym nieporozumieniem w ocenie tutejszego Sądu, jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na tym, że Sąd pierwszej instancji przyjął, że powód nie miał wiedzy i świadomości co do działań pozwanej, podczas gdy powód na bieżąco interesował się przebiegiem zamiany m.in. jeździł oglądać kolejne lokale, czy też miał świadomość, że lokal przy ul. (...) był jedynie lokalem pośrednim, w którym powód nigdy nie miał zamieszkać. Zdaniem sądu ad quem brak jest logicznego związku pomiędzy tymi zdarzeniami, a okolicznością, że pozwana nie rozliczyła się z pobranego wkładu mieszkaniowego. To, że powód oglądał proponowane mu lokale jest w świetle zasad doświadczenia życiowego czymś oczywistym, co jednak nie zmienia faktu, że S. Z. nie orientował się skąd i od kogo pochodzą te lokale. Podkreślić trzeba, że powód nigdy nie godził się na wieloetapową przeprowadzką, a został do tego zmuszony działaniami pozwanej i koniecznością opuszczenia zajmowanego dotąd lokalu, mimo nie przedstawienia mu przez pozwaną mieszkania docelowego.

Nie są zasadne również pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego. Przede wszystkim nie jest okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia w sprawie czy powód był zadowolony lub niezadowolony z dokonanej zamiany, oraz na ile zamienione lokale są droższe w utrzymaniu lub posiadają atrakcyjniejsze położenie, wyposażenie itp. Przedmiotem sporu jest nierozliczenie się pozwanej z wykonania umowy zlecenia, a nie kompensowanie powodowi jego stanu psychicznego związanego z oczekiwanymi lub nie cechami uzyskanego lokalu. Powód nie dochodzi roszczenia odszkodowawczego, a jedynie zwrotu nierozliczonych kosztów wykonania umowy zlecenia.

Dalsze zarzuty naruszenia prawa procesowego, określone w punkcie drugim apelacji, jedynie jako „zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.” są niczym innymi, jak powtórzeniem jeszcze raz wcześniej sformułowanych zarzutów z punktu pierwszego apelacji, określonego jako „zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.” i Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do ich ponownego rozważania.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. trzeba powiedzieć, że również one nie mają waloru nowych zarzutów. Kwestia oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości prawa najmu, została już wcześniej omówiona. Podobnie należy odnieść się do problemu oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. i oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 9 lipca 2015 r., który to wniosek nie został zresztą oddalony.

Przechodząc zaś do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy w pierwszej kolejności odnieść się do kwestii naruszenia art. 65 k.c. przez pominięcie zgodnych oświadczeń woli stron wyrażonych w pełnomocnictwie udzielonym przez powoda co do dysponowania wkładem mieszkaniowym i art. 353¹ k.c. przez jego niezastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji pominięcie, że powód udzielił umocowania do dysponowania pobranym w jego imieniu wkładem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Właściwym obszarem zastosowania art. 65 k.c. - w tym w szczególności kryterium „celu umowy” z art. 65 § 2 k.c. – jest druga faza interpretacyjna, zakładająca poszukiwanie obiektywnego sensu sformułowań i konstrukcji użytych w umowie. Innymi

słowy, faza pierwsza – poszukiwanie subiektywnego wzorca wykładni oraz dowodowa weryfikacja, czy stronom może być przypisany faktyczny konsensus – w całości wyprzedza zastosowanie art. 65 k.c. Dotyczy to również zastosowania kryteriów celowościowej wykładni przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. W szczególności celowościowa dyrektywa wykładni – nakazująca odwoływać się do celu umowy przy interpretacji zawartych w niej oświadczeń – stanowi etap obiektywnej wykładni oświadczeń woli, nie zaś wycinek dowodowej problematyki związanej z badaniem, czy strony rzeczywiście miały na myśli to samo, posługując się (niekoniecznie prawidłowo) określonym terminem umownym. Jakkolwiek cel umowy może być subiektywny, to jednak jego ustalenie służy przypisaniu znaczenia oświadczeniom woli w ramach etapu wykładni obiektywnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 marca 2016 r., I A Ca 1237/15, LEX nr 2017713). Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, lecz może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej. Cel umowy można określić, jako intencję stron, co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy. Ustalenie celu umowy jest niezwykle istotne, bowiem sprzeczność celu czynności z ustawą prowadzi do nieważności czynności prawnej. Natomiast zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 18 listopada 2015 r., III AUa 940/15, LEX nr 1950617).

W spornym stanie faktycznym celem zawarcie umowy z punktu widzenia powoda było uregulowanie jego sytuacji mieszkaniowej – uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, spłcenie zaległości czynszowych i zamiana mieszkania na takie, które odpowiadałoby jego możliwościom finansowym. Nie można przyjąć, aby powód – znajdujący się w trudnej sytuacji życiowej, majątkowej i przy niedużych dochodach – chciał pozbyć się jedynego znacznego elementu finansowego – jakim był dla niego wkład mieszkaniowy – na rzecz pozwanej, tylko z tego tytułu, że pozwana w ramach swojej działalności gospodarczej podjęła się pomocy powodowi w uregulowaniu jego sytuacji mieszkaniowej. Z punktu widzenia pozwanej prawnie ważnym i społecznie akceptowanym celem przedmiotowej umowy mogło być tylko to, aby w ramach prowadzonej działalności gospodarczej przeprowadzić na rzecz powoda za stosownym wynagrodzeniem określone czynności prawne. Takie faktyczne cele umowy prawidłowo wskazał Sąd a quo, choć bez szerszych rozważań prawnych przeprowadzonych na gruncie art. 65 k.c.

Nie można zapominać, że między stronami procesu zachodzi stosunek konsument – profesjonalista. Jak wskazuje analiza akt członkowskich lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), powód od czasu śmierci swojej matki w dniu 26 stycznia 2002 r. nie podejmował żadnych czynności celem uregulowania sytuacji prawnej lokalu. Mimo wielokrotnych wezwań nie stawił się w administracji SM (...) aż do dnia 4 lutego 2010 r. W piśmie z tej daty podał, że nie składał stosownych wniosków z uwagi na młody wiek, brak doświadczenia życiowego i niezajomość przepisów prawa. Powód w tej chwili ma 31 lat, co oznacza, że w chwili śmierci matki miał 17 lat. Natomiast pozwana zawodowo zajmuje się obrotem nieruchomościami, przeprowadzenie tego typu transakcji stanowi jej źródło dochodów. Niewątpliwie to pozwana powzięła informację o sytuacji powoda i zgłosiła się do niego, oraz pozwana przygotowała treść „pełnomocnictwa”. Dokument ten jest bardzo nieprofesjonalny, ogólnikowy, nie zawiera wszystkich potrzebnych postanowień oraz zawiera informacje, o których z góry było wiadomo, że nie odpowiadają prawdzie (zamiana na lokal przy ulicy (...)). Jego treść nie może być usprawiedliwiona zasadą swobody zawierania umów określoną w art. 353¹ k.c. Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy ocenił ostrożnie jego treść i uznał, że wbrew twierdzeniom pozwanej umowa i towarzyszące jej pełnomocnictwo nie uprawniały pozwanej do swobodnego dysponowania całym wkładem mieszkaniowym, a cel przyświecający umowie nie uzasadniał każdego sposobu jej realizacji.

Tym samym pozwana była uprawniona do zwrotu tylko tych wydatków poniesionych w związku z przeprowadzeniem zamiany mieszkań, które wynikały z faktycznie dokonanych czynności, a jednocześnie racjonalnych z punktu widzenia celu umowy. Te działania pozwanej, które nie wynikały z umocowania, nie zostały objęte uzgodnieniami, a nawet wiedzą powoda, które wygenerowały racjonalnie nieuzasadnione koszty, powód nie ma obowiązku ponosić. Tym samym nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 740 i 741 k.c.

Pozwana mimo zawodowego prowadzenia spraw powoda, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 740 k.c. nie informowała powoda o przebiegu spraw i po wykonaniu zlecenia nie złożyła mu sprawozdania. Załączone do

odpowiedzi na pozew luźne dokumenty z kart 71 – 74, 77, częściowo 82 i 83 nie mogą stanowić dowodu na to, że pozwana prowadziła akta sprawy powoda oraz złożyła mu stosowne sprawozdanie, nawet jeżeli akta te zostały udostępnione organom ścigania. Przyjmujący zlecenie ma obowiązek niezwłocznego wydania dającemu zlecenie rzeczy i pieniędzy, które dla niego uzyskał, jak również zwrócenia pieniędzy otrzymanych odeń ponad potrzebę wynikającą z wykonania zlecenia. Pieniądze takie (otrzymane od zleceniodawcy lub dlań uzyskane) winien zatem zleceniobiorca zwrócić niezwłocznie; dotyczy to stanu rzeczy wyrażającego się w istnieniu po stronie przyjmującego zlecenie powinności świadczenia – wydania określonej kwoty pieniędzy (uzyskanych lub przewyższających koszt wykonania umowy). Gdy tak rozumiane świadczenie nie zostanie spełnione w najwcześniejszym możliwym terminie, narazi to zleceniobiorcę na konieczność zapłaty odsetek ustawowych i to niezależnie od tego, czy po jego stronie nastąpiła zwłoka, czy tylko opóźnienie (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1985 r. - I PR 8/85 - OSN z 1986 r. poz. 13).

Co do odsetek od zasądzonej kwoty to Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd, zgodnie z którym jeżeli zobowiązany nie wykonuje zobowiązania w terminie wynikającym z przepisu szczególnego lub w terminie ustalonym zgodnie z art. 455 in fine k.c., uprawniony nie ma możliwości czerpania korzyści z należnej mu już wówczas kwoty. Pozwana otrzymała wystosowane przez powoda wezwanie do zapłaty i winna zadośćuczynić przedstawionemu w niej żądaniu, czego nie uczyniła. W konsekwencji popadła w opóźnienie, uzasadniające naliczanie odsetek od tego właśnie terminu.

Na koniec trzeba odnieść się do zarzutu naruszenia art. 15 ust 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 71 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przez jego niezastosowanie i w konsekwencji pominięcie, że prawo do lokalu przy ul. (...) wygasło, a tym samym gdyby nie działania pozwanej powodowi przysługiwałoby zwrot wkładu jedynie w wysokości 54,16% wartości rynkowej lokalu pomniejszony o wartość zadłużenia, co de facto skutkowałoby tym, że powód zostałby eksmitowany, a należne mu środki pieniężne nie wystarczyłyby na jakiegokolwiek inne mieszkanie. W zasadzie skarżąca nie konkretyzuje, jakie działania podjęła, aby spółdzielnia wyraziła zgodę na zamianę lokali. Formalnie pozwana jedynie zapłaciła zaległości powoda i w jego imieniu złożyła stosowny wniosek. Za złożenie wniosku pozwana otrzymała wynagrodzenie, a wyłożone przez nią pieniądze zostały zwrócone przez powoda. SM (...) uporządkowała sytuację formalno – prawną lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), odzyskała zaległy czynsz wraz z odsetkami i zajęcie lokalu przez osobę rokującą systematyczne ponoszenie kosztów utrzymania mieszkania. Natomiast powód uzyskał wkład w wysokości zgodnej z prawem, spłacił swoje zaległości czynszowe i przeniósł się do lokalu, który ma niższy standard niż lokal poprzednio zajmowany (brak centralnego ogrzewania). W dodatku zajmuje go jedynie na podstawie umowy najmu, dającej niewątpliwie mniejszą ochronę prawną niż stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W ocenie tutejszego Sądu żadna z tych okoliczności nie może oznaczać zwolnienia pozwanej z obowiązku stosownego rozliczenia się z zawartej umowy zlecenia, szczególnie w świetle klauzuli generalnej art. 5 k.c. Pozwana – mimo braku zapisu w pełnomocnictwie – została wynagrodzona za swoją pracę jak w innych tego typu transakcjach i nie może być uznana za pokrzywdzoną w jakimkolwiek stopniu.

W rezultacie nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 98 k.p.c., gdyż pozwana przegrała proces w rozumieniu tego przepisu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.