

*Sygn. akt II Ca 1278/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Marek Kurkowski

Sędzia SO Monika Kuźniar (spr.)

Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 16 kwietnia 2013r.

sygn. akt I C 818/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo oddala; zmienia go także w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej 180 zł kosztów procesu;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 290 zł kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

II Ca 1278/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w pkt I ustalił, iż między powodem M. S. a stroną pozwaną Gminą W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...); w pkt II dalej idące powództwo oddalił; w pkt III koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

**Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.**

Gmina W. działająca przez jednostkę organizacyjną - Zarząd Gospodarki Komunalnej W., w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z powodem M. S. oraz jego bratem B. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Mieszkanie to składało się z dwóch pokoi, przedpokoju, łazienki, ubikacji i obejmowało łączną powierzchnię użytkową 65,93 m<sup>2</sup>. W dniu 27 października 2000 r. B. S. (1) oraz R. S., będący najemcą lokalu przy ul. (...) we W., uzyskali zgodę strony pozwanej na dokonanie zamiany wynajmowanych przez siebie lokali. Jako

osoba uprawniona do zajmowania mieszkania przy ul. (...) został wskazany B. S. (1) („najemca”) oraz M. S. („brat”). Lokal zajmowany przez R. S. składał się z jednego pokoju, kuchni, ubikacji, a jego powierzchnia wynosiła łącznie 33,66m<sup>2</sup>. Powodem zamiany lokalu było zadłużenie mieszkania przy ul. (...), a z inicjatywą jej dokonania wyszedł B. S. (1). Pomimo wcześniejszych zastrzeżeń, powód wyraził także swoją zgodę na zamianę lokalu. Jednocześnie, godził się, by wszystkich formalności związanych z zamianą lokali dokonywał jego brat. Powód, znając treść pisma pozwanej z 27.10.2000r., pozostawał w przekonaniu, iż przysługuje mu skuteczne względem pozwanej prawo do zajmowania lokalu uzyskanego w drodze zamiany lokali. W dniu 14 listopada 2000 r. pomiędzy stroną pozwaną a B. S. (1) podpisany został dokument określony jako umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Zmarły w dniu 26 kwietnia 2012 r. B. S. (1) był osobą uzależnioną od alkoholu. Do mieszkania przy ul. (...) sprowadzał osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, a które razem z nim spożywały alkohol. W chwili jego śmierci mieszkanie było silnie zabrudzone, zaniedbane. W chwili śmierci B. S. (1) miał we krwi 0,2 promila alkoholu, jego płuca, trzustka, nerki oraz wątroba uległy autolizie, a wątroba ponadto była skrajnie masywnie stłuszczone (95%-98%). W okresie zamieszkiwania przez zmarłego w lokalu przy ul. (...), z uwagi na tryb życia i zachowanie brata jak i znaczne zdewastowanie lokalu, w mieszkaniu tym na stałe nie zamieszkiwał powód M. S.. Powód nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, od końca 2000 roku do śmierci B. S. (1) mieszkał on u swojej matki albo u znajomych. Po śmierci brata, powód uzyskał klucze do spornego lokalu od policji i usunął znajdujące się w nim osoby trzecie. Wnioskiem z dnia 7 maja 2005 r. powód M. S. zwrócił się do strony pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu na lokalu przy ul. (...) we W. w związku ze śmiercią najemcy – B. S. (1). We wniosku wskazano, iż powód w okresie pomiędzy 27 października 1966r. a 16 lutego 2009r. miał swoje ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały we W. przy ul. (...). Jako podstawę istnienia stosunku najmu pomiędzy stroną pozwaną a dotychczasowym najemcą lokalu przy ul. (...) powód wskazał umowę najmu z dnia 14 listopada 2000 r., natomiast stan lokalu określono jako nie nadający się do użytku i wymagający wykonania kapitalnego remontu. Informacje te potwierdził swoim podpisem zarządca (administrator) budynku. Lokal był zadłużony na kwotę obejmującą należność główną w wysokości 1.809,40 zł. Początkowo powód we wniosku o zawarcie umowy najmu wskazał jako podstawę swego żądania nie śmierć dotychczasowego najemcy, ale „ błąd urzędniczy” mając na uwadze pominięcie go na umowie najmu z listopada 2000r. Osoba zatrudniona w gminie nie chciała jednak przyjąć tak sformułowanego wniosku twierząc, iż żadnego błędu nie widzi. Pismem z dnia 21 czerwca 2012 r. Gmina W. odmówiła powodowi przyznania uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu mieszkania przy ul. (...) we W. po zmarłym bracie. Strona pozwana wskazała w tymże piśmie, że powód nie należy do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po dotychczasowym najemcy, nie spełniając także wymogów niezbędnych dla zawarcia z nim umowy najmu w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej W. nr (...), gdyż w okresie co najmniej 5 ostatnich lat nie zamieszkiwał lokalu wspólnie z dotychczasowym najemcą, ponadto nie pozostawał w nim zameldowany.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy podał, że powód nigdy nie zrezygnował z uprawnień do spornego lokalu i wyrażał wolę traktowania lokalu przy ul (...) jako swojego centrum życiowego w miejsce lokalu przy ul. (...). Dokument sporządzony w listopadzie 2000r. nazwany umową najmu lokalu przy ul. (...) Sąd zakwalifikował jako aneks do poprzednio zwartej umowy z 1995r., zmieniający jedynie jej przedmiot, a nie zaś strony. Żaden z zebranych w sprawie dowodów nie wskazywał wszak, ażeby powód, ale także i gmina, zmierzali do rozwiązania łączącego ich stosunku najmu z 1995r. W listopadzie 2000r. nastąpiła jedynie zmiana przedmiotu umowy zawartej w 1995r. także przez powoda. Stosunek najmu zawiązany w 1995r. trwa zatem nadal tyle, że jego przedmiotem na skutek aneksu z listopada 2000r. jest lokal przy ul (...), a najemcą wyłącznie powód z uwagi na śmierć jego brata. Stosunek ten trwa zaś nadal, bowiem ani powód ani pozwana skutecznie go nie rozwiązali, w szczególności zaś żadna ze stron tegoż stosunku nie dokonała jego wypowiedzenia. Okoliczność, iż powód nie mieszkał za życia brata w spornym lokalu, nie może mieć znaczenia decydującego dla ustalenia przysługującego mu prawa najmu skoro stosunek ten nie został rozwiązany w trybie właściwym dla prawa najmu właśnie, niezależnie od faktu, iż powody niezamieszkiwania podyktowane były przyczynami niezależnymi od powoda, a to postawą jego brata.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia w całości wniosła pozwana Gmina W., wskazując na nowe fakty i dowody, tzn. pismem oświadczenie powoda z dnia 9 listopada 1999 roku, zgodnie z którym powód zrezygnował z uprawnień współnajemcy do nowego lokalu na rzecz brata B. S. (1).

Sądowi I instancji zarzuciła błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez uznanie, iż umowa najmu lokalu przy ul. (...) we W. stanowi aneks do poprzednio zawartej umowy z 1995 r. zmieniającej jedynie jej przedmiot, a nie strony oraz że brak wskazania w tej umowie, iż powód jest najemcą lokalu stanowi błąd strony pozwanej, a w konsekwencji ustalenie, iż między stronami istnieje stosunek najmu.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W **odpowiedzi na apelację** strony pozwanej powód wniósł o oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisemnego oświadczenia powoda z dnia 9 listopada 1999r., oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Z ostrożności procesowej wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania powoda na okoliczność, iż podpisując oświadczenie powód pozostawał w przekonaniu, że wyraża jedynie zgodę na dopełnienie wszelkich formalności związanych z zamianą lokalu przez jego brata B. S. (1) oraz na okoliczność, że podpisując oświadczenie powód nie miał zamiaru rozwiązania stosunku najmu.

#### **Sąd Odwoławczy dodatkowo ustalił, że:**

W dniu 9.11.1999r. powód, w piśmie adresowanym do Działu Spraw Lokalowych (...) W. oświadczył, że w przypadku dokonania zamiany lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) na lokal inny, rezygnuje z uprawnień współnajemcy do nowego lokalu na rzecz brata B. S. (2). Podpis powoda pod tym dokumentem został potwierdzony specjalistą G. J..

**Dowód:** oświadczenie powoda z dnia 09.11.1999r., k. 126.

#### **Sąd Odwoławczy zważył, co następuje:**

Apelacja Gminy W. zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że rozpoznając apelację Sąd Odwoławczy orzeka również jako sąd merytoryczny, wydając – w razie uwzględnienia apelacji – orzeczenie reformatoryjne. Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego oznacza między innymi, że sąd drugiej instancji nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi, niezależnie od ich treści, dokonać ponownie własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego. Sąd drugiej instancji posiada więc pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, bowiem orzeczenie sądu drugiej instancji powinno być zgodne z prawem materialnym, niezależnie od zarzutów apelacyjnych w tym względzie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09-05-07, IV CSK 513/08, LEX nr 610221).

Sąd II instancji jest również zobligowany uzupełnić materiał uzupełnić, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz równocześnie jest uprawniony do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych przez stronę dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone przepisem art. 381 k.p.c.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i oceny zasadności powództwa M. S., było dołączone do apelacji strony pozwanej oświadczenie powoda z 9.11.1999r. Nie ulega wątpliwości, że – z uwagi na datę tego dokumentu – mogło ono być przedstawione przez Skarżącą w postępowaniu przed Sądem I instancji, a zatem, dowód ten jest spóźniony. Argumentacja, iż pozwana podjęła starania o odszukanie dokumentu dopiero z uwagi na treść uzasadnienia Sądu I instancji, nie zasługuje na uwzględnienie i nie może uzasadniać dopuszczenia dowodu z tego dokumentu na wniosek.

Sąd Odwoławczy stanął jednak na stanowisku, że pominięcie tego, istotnego dla rozstrzygnięcia dowodu, na dodatek którego prawdziwości powód nie zakwestionował, godziłoby w zasadę sprawiedliwego procesu i pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie Sąd II instancji w pełni podziela pogląd wyrażony w

wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10-07-29, (I A Ca 555/10, LEX nr 756656), wedle którego z obowiązywania norm o prekluzji dowodowej nie można wyprowadzać wniosku o ograniczeniu dopuszczenia w postępowaniu apelacyjnym przez sąd z urzędu istotnego dowodu, nawet sprekludowanego.

Wedle treści art. 232 k.p.c., sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez strony. Z przepisu tego wynika obowiązek dopuszczenia przez sąd z urzędu dowodu jedynie w wypadkach szczególnych, uzasadnionych okolicznościami sprawy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29.08.2000r, zwłaszcza ze względu na przepis art. 381 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji dopuszczenie dowodu z urzędu może nastąpić zupełnie wyjątkowo (I CKN 629/00, LEX nr 530679).

Taka – wyjątkowa - sytuacja powstała w niniejszej sprawie. Z tego względu, Sąd Odwoławczy dopuścił dowód z pisma powoda z 9 listopada 1999 r. z urzędu. W treści tego pisma powód złożył Gminie W. oświadczenie, iż w przypadku dokonania zamiany lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na inny lokal – rezygnuje on z uprawnień współnajemcy do nowego lokalu na rzecz brata B. S. (1).

Należy zwrócić uwagę, iż treść oświadczenia jest jasna i stanowcza. Powód w sposób nie budzący wątpliwości zrezygnował z uprawnień współnajemcy nowego lokalu. Jak wskazano wyżej, w odpowiedzi na apelację powód nie zakwestionował tego oświadczenia. Zważyć należy, że treść tego pisma nawiązuje do późniejszego pisma - z dnia 27 października 2000 r., w którym zastępca Dyrektora Wydziału (...) Urzędu Miejskiego W. poinformował spółkę zarządzającą nieruchomościami przy ul. (...) we W., że nie znajduje przeszkód prawnych w dokonaniu zamiany mieszkań przez B. S. (1) i R. S.. Jednocześnie, polecił sporządzić umowę najmu lokalu przy ul. (...) z R. S. oraz umowę najmu lokalu przy ul. (...) z B. S. (1). Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) została zawarta już po złożeniu przez powoda oświadczenia o rezygnacji w uprawnień najemcy, w dniu 14 listopada 2000 r., a jej stroną jako najemcą, po rezygnacji z uprawnień najemcy, był jedynie B. S. (1).

Oświadczenie powoda z dnia 9 listopada 1999 r. o rezygnacji z uprawnień współnajemcy do nowego lokalu na rzecz brata B. S. (1) nie było znane Sądowi I instancji, który przyjął, że powód nigdy nie zrezygnował z uprawnień do spornego lokalu. Tym samym, nie może się już ostać (z zasady kontrowersyjna) argumentacja Sądu Rejonowego, iż umowa najmu lokalu przy ul. (...) zwarta w 2000 r. przez B. S. (1), była w istocie aneksem do umowy najmu lokalu przy ul. (...), zwartej w 1995 r. przez Gminę W. z B. S. (1) i M. S., zmieniającym jedynie jej przedmiot a nie strony, oraz, że brak podpisu powoda na umowie najmu z 2000 r. był błędem urzędniczym strony pozwanej.

Rezygnacja powoda z prawa współnajemcy lokalu to niczym innym rozwiązaniem umowy najmu łączącej powoda ze stroną pozwaną od 1995r. za porozumieniem stron. Tym samym, powód, choć formalnie posiadał interes prawny w rozstrzygnięciu niniejszego sporu, a argumentacja w tym zakresie Sądu Rejonowego jest prawidłowa i nie wymaga powtórzenia, nie może opierać swego powództwa na okolicznościach faktycznych, przytoczonych w pozwie i w toku procesu.

W odpowiedzi na apelację, powód wskazywał, że nie rozumiał tego, co podpisuje, a przekonany był o tym, że, podpisując oświadczenie, wyraża jedynie zgodę na dopełnienie wszelkich formalności związanych z zamianą lokalu przez jego brata B. S. (1) oraz, że nie miał zamiaru rozwiązania stosunku najmu.

W ocenie Sądu Odwoławczego, argumenty takowe są całkowicie chybione i zmierzają do obrony przez negatywnymi skutkami zakończenia niniejszego procesu.

Argumentacja powoda zmierza do wykazania, że podpisując oświadczenie z 1999r, działał pod wpływem błędu. Tymczasem, nie może być mowy o błędzie, gdy ktoś świadomie składa oświadczenie woli, nie znając jego treści, np. składa podpis na dokumencie, z którego treścią się nie zapoznał. Z natury błędu bowiem wynika przekonanie błędzącego, że postrzegany przez niego stan rzeczy odpowiada prawdzie. Innymi słowy, nieświadomość niezgodności między własnym obrazem sytuacji a rzeczywistością, stanowi immanentną cechę błędu. Stąd postawa osoby składającej oświadczenie woli, świadomie wykluczająca możliwość poznania stanu faktycznego, wyłącza błąd. Osoba, która świadomie podpisuje dokument, nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje postanowienia

zawarte w dokumencie, niezależnie od ich treści. Chodzi oczywiście o sytuację, w której osoba ta ma świadomość własnej ignorancji (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 09-01-14, IV CSK 358/08, LEX nr 603181).

A więc, jeśli ktoś podpisuje dokument bez uprzedniego zapoznania się z jego treścią, składa oświadczenie woli odpowiadające treści dokumentu. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której składający podpis nie ma żadnego wyobrażenia o treści dokumentu, jak i sytuacji, w której jego wyobrażenie o treści dokumentu jest niezgodne z rzeczywistą treścią dokumentu. Autor takiego oświadczenia pozostaje związany zawartym oświadczeniem ze względu na ochronę uzasadnionego zaufania jego adresata.

Dla stwierdzenia nieważności oświadczenia złożonego pod wpływem błędu konieczne jest uprzednie uchylenie od skutków prawnych oświadczenia. Zgodnie z art. 88 § 2 k.c. uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone pod wpływem błędu wygasa z upływem roku od jego wykrycia. Oświadczenie o rezygnacji z uprawnień współnajemcy powód złożył w 1999 r. Oświadczenie to zostało sporządzone przez powoda świadomie i jest prawdziwe, na jego bowiem podstawie w umowie najmu wskazano jedynie B. S. (1). W treści pisma z 27.10.2000r. brak jest wzmianki o innych wnioskodawcach.

W ocenie Sądu Odwoławczego, momentem wykrycia błędu, w wyniku którego powód miał złożyć oświadczenie o rezygnacji z uprawnień współnajemcy, jest rok 2000, kiedy to doręczone zostało mu do wiadomości powołane pismo z dnia 27 października 2000r. Adnotacja o doręczeniu jest umieszczona w piśmie (k. 27). Roczny termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia z 1999 r., o którym mowa w art. 88 § 2 k.c., upłynął zatem w roku 2001. Z tego względu oświadczenie złożone Gminie W. z dnia 17.12.2013r. przez powoda w toku postępowania apelacyjnego, jest spóźnione.

Z zatem, wobec upływu rocznego terminu, Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia, czy złożone oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych było skuteczne, oddalając tym samym wniosek powoda o jego przesłuchanie na tę okoliczność.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że powództwo oddalił i na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zmienił go także w pkt III w ten sposób, że zasądził od powoda na rzecz pozwanej 180 zł kosztów procesu, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w pkt II sentencji zapadło w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 2 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na zasądzoną kwotę 290 zł złożyła się opłata od apelacji w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 90 zł.