

Sygn. akt I ACa 621/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 lipca 2013 roku, sygn. akt I C 123/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem części kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

III. nie obciąża pozwanej kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym strony powodowej w pozostałej części.

Tomasz Żelazowski Małgorzata Gawinek Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt: I ACa 621/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 roku po rozpoznaniu sprzeciwu pozwanej A. G. od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 3 stycznia 2013 roku w sprawie z powództwa Gminy Miasto S. przeciwko A. G. o zapłatę zasądził od pozwanej A. G. na rzecz powódki Gminy

Miasto S. kwotę 166 933,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

W pozwie z dnia 27 grudnia 2012r powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. G. na swoją rzecz kwoty 166.933, 17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd ustalił, że uchwałą nr (...) Rada Miasta S. w sprawie przyjęcia do realizacji "Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryterium wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny zostać zawarte", na podstawie art. 5 ust 3 i art. 30 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych uchwaliła, że mieszkaniowy zasób gminy S. jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Umowa najmu lokalu mieszkalnego mogła zostać zawarta z osobą, która nie posiadała tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego i znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1)wykonała remont lokalu zgodnie z wcześniej zawartą umową o wykonanie prac remontowych
- 2)wykonała adaptację (nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę) poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy
- 3)została wskazana przez Zarząd Miasta, o ile powierzchnia mieszkania oddanego w najem w tym trybie przekracza 80m²czynsz najmu ustala się zgodnie z §4 ust 1 pkt 2
- 4)jest uprawniona z mocy ustawy do lokalu zamiennego
- 5) zajmuje na podstawie decyzji administracyjnej lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej i której wypowiedziano najem w trybie art. 56 ust 7 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Wskazanie Zarządu Miasta mogła zgodnie z pkt 2 §2 uchwały mogła uzyskać osoba pełnoletnia, która:

- a) nie posiadała tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania (z wyłączeniem lokali socjalnych
- b) jest zameldowana na pobyt stały w S. od co najmniej jednego roku
- c)jest zatrudniona na podstawie umowy na czas nieokreślony co najmniej jednego roku
- d) została wskazana przez Zarząd Miasta , o ile powierzchnia mieszkania oddanego w najem w tym trybie przekracza 80 m² czynsz najmu ustala się zgodnie z § 4 ust 1 pkt 2

22 kwietnia 1999r A. M. przed notariuszem G. W. aktem notarialnym nr rep. A (...) udzieliła S. S. pełnomocnictwa do nabywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw od osób, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, do zbywania jakichkolwiek nieruchomości lub praw w tym do dokonywania zamiany, do sprzedaży w celu uzyskania w zamian budynku mieszkalnego lub jego części zajmowanych na podstawie umowy najmu, do reprezentowania w powyższym zakresie przed wszelkimi urzędami, w tym przed Urzędem Skarbowym i Urzędem Miejskim, sądami, bankami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, w tym spółdzielniami mieszkaniowymi, do wymeldowania i zameldowania osób, w tym mocodawczyni, do składania wszelkich wniosków, pism i oświadczeń, jakie okażą się niezbędne do wykonania niniejszego pełnomocnictwa.

Pozwana zamieszkiwała w S. do marca 1999r, kiedy wróciła do S. w celu wspólnego zamieszkania ze S. S.. Od kwietnia 1999r pozwana A. M. i S. S. pozostawali w konkubinacie, wychowywali wspólnie dziecko; pozwana zamieszkiwała w jego mieszkaniu do roku 2004r.

22 czerwca 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej oświadczenie, że nie była właścicielką żadnej nieruchomości, że nie posiadała przydziału mieszkania na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu i przydziału mieszkania w zasobach kwaterunkowych.

22 czerwca 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej wniosek o zamianę mieszkania w I. (...) (które pozwana nabyła od S. S.) na lokal przy ul. (...) w S..

W dniu 30 czerwca 1999r Gmina Miasto S. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S., o łącznej powierzchni 44.51m²

8 grudnia 1999r S. S. złożył w imieniu pozwanej wniosek o zamianę mieszkania przy ul. (...) w S. na lokal przy ul. (...) w S..

16 grudnia 1999r Wydział Budynków i Lokali Komunalnych skierował A. G. (wówczas M.) do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., składającego się z czterech pokoi, kuchni i pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 132.02m²

W dniu 21 grudnia 1999r pomiędzy A. G. (wówczas M.), reprezentowaną przez S. S., a (...) Spółka z o.o. w S. została zawarta umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 132.02m⁽²⁾

W dniu 30 marca 2000r. Gmina Miasto S. sprzedała A. G. (wówczas M.) reprezentowanej przez S. S. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego dnia 26 kwietnia 1999r, lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku po uwzględnieniu zastosowanych bonifikat za kwotę 40. 818,91zł. W protokole uzgodnień zawarcie umowy wskazano, że wartość lokalu wraz z częściami wspólnymi budynku to 192 089zł. Wartość udzielonej bonifikaty wyniosła 151.270, 09zł.

W dniu 31 grudnia 2002r S. S., działając w imieniu A. G. (wówczas M.) na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego dnia 26 kwietnia 1999r, przed notariuszem D. A. w dniu 31 grudnia 2002r zamienił prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku na przysługujące M. A. prawo własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) w I., gmina R., za dopłatą 40.000zł.

21 lipca 2003r przed notariuszem G. W. stawiała się A. G. (wówczas M.) i aktem notarialnym nr rep. A (...) odwołała w całości pełnomocnictwo udzielone przez nią S. S..

30 czerwca 2011r w sprawie VDs1/11/Sp Prokuratura Okręgowa w Szczecinie na podstawie art. 17§1, 2, 6 i 7 kpk oraz 322§1 kpk umorzyła postępowanie m.in. w zakresie doprowadzenia w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w okresie od roku 1999r do 2008r Gminy Miasto S. oraz najemców lokali komunalnych, w tym m.in lokalu przy ul. (...) w S., do rozporządzenia mieniem poprzez wprowadzenie w błąd co do okoliczności dotyczących przesłanek zawierania umów najmu i późniejszej prywatyzacji mieszkań komunalnych.

W piśmie z dnia 20 listopada 2012r powódka Gmina Miasto S. wezwała pozwaną A. G. do zwrotu kwoty bonifikaty wraz z waloryzacją obliczoną wg stanu na styczeń 2003r- łącznie kwoty 166.933, 17zł.

Przesyłka była awizowana, pozwana przesyłki nie odebrała.

23 stycznia 2013r powódka złożyła wniosek o umorzenie bonifikaty wraz z jej waloryzacją.

Pozwana A. G. w okresie od 17 listopada 2012r do 4 grudnia 2012r przebywała w Klinice (...)w S. z rozpoznaniem "zaburzenia adaptacyjne- reakcja depresyjna przedłużona". W epikryzie karty informacyjnej leczenia zawarto zapis "od ok. roku pogorszenie samopoczucia w związku z trudną sytuacją osobistą z mężem".

Sąd uznał, że powództwo oparte na podstawie art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.nr 115 poz.741 ze zm.) jest zasadne w całości.

Sąd wskazał, że wysokość bonifikaty i jej waloryzacji pozostawała całkowicie poza sporem.

Pozwana broniła się, podnosząc zarzut nieważności umowy najmu oraz umowy sprzedaży; zarzut ten okazał się jednak niezasadny.

Pozwana wywodziła ten zarzut z nieważności umowy najmu, do zawarcia której S. S. miał nie być upoważniony.

Zdaniem Sądu analiza treści pełnomocnictwa w niniejszej sprawie prowadzi jednak do wniosku, że pełnomocnictwo obejmowało również upoważnienie do zawarcia umów najmu. Choć w samym pełnomocnictwie nie wskazano wyraźnie, że upoważnia ono do zawierania umów najmu, wskazano na szerszy zakres uprawnień, tj zapisano, że upoważnia ono do nabycia praw. Prawo najmu lokalu jest niewątpliwie prawem, zatem Sąd uznał, że już z samej literalnej treści pełnomocnictwa z dnia 22 kwietnia 1999r wynika umocowanie dla S. S. do zawierania umów najmu. Ważna umowa najmu przesądza według Sądu zarazem o tym, że argumenty pozwanej co do naruszenia przez umowę sprzedaży art. 23 ust 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, i tym samym jej nieważności, straciły aktualność.

Pozwana powoływała się nadto na to, że umowa najmu jest nieważna jako sprzeczna z przepisami prawa miejscowego, powołując się na naruszenie postanowień uchwały nr (...) Rada Miasta S., tj. na brak wymaganego skierowania czy zbadania warunków bytowych pozwanej. Sąd podkreślił jednak, że pozwana została najemcą lokalu przy ul. (...) wskutek wielokrotnych zamian, a zupełnie inne zasady rządziły zamianą lokali, aniżeli oddaniem lokalu w najem. Z §5 ust 1 pkt 1 uchwały wynikało bowiem, że rola Zarządu miasta przy zamianie lokali z czynszem regulowanym ograniczała się wyłącznie do wyrażenia zgody na taką zamianę; pomijany był cały tryb postępowania związany ze wskazaniem osoby - kandydata na najemcę- przez zarząd i zbadanie jego sytuacji majątkowej. Pozwana w ogóle nie powoływała się na naruszenie § 5 uchwały, dotyczącego zamiany lokali, lecz na naruszenie §2, tj. ogólnych zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych, dla których uchwała przewiduje zupełnie inne wymogi i tryb. Słusznie zresztą przy zamianie lokali nie przewidziano kontroli sytuacji majątkowej i osobistej stron, ponieważ ponowna kontrola kwestii, które powinny zostać zbadane przy zawieraniu umowy najmu lokalu, byłaby wyrazem nadmiernej biurokratyzacji. Na marginesie zresztą, jeśli chodzi o badanie sytuacji mieszkaniowej i majątkowej pozwanej, wskazać należy, że warunki mieszkaniowe pozwanej były de facto badane poprzez uzyskanie danych jak w oświadczeniu k. 148 22 ,w którym S. S. złożył w imieniu pozwanej oświadczenie, że nie była właścicielką żadnej nieruchomości, że nie posiadała przydziału mieszkania na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu ani przydziału mieszkania w zasobach kwaterunkowych. Zresztą gdyby przyjąć, że również przy zamianie występuje konieczność badania okoliczności wskazywanych przez pozwaną, jej sytuacja majątkowa predystynowałaby ją do zawarcia umowy najmu. Jeśli chodzi o ważność pierwszej z umów, tj umowy najmu lokalu w I., żadne okoliczności dotyczące ważności tej umowy, które mogłyby pociągać za sobą nieważność umów kolejnych, nie zostały podniesione.

Sąd nie podzielił w związku z tym poglądu pozwanej co do nieważności tak umowy najmu, jak i umowy sprzedaży.

Jeśli chodzi o powoływanie się na treść wyroku wydanego przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie- to dla rozpoznawanej sprawy nie będzie miał on żadnego znaczenia. Zgodnie bowiem z art 366 k.p.c wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło podstawę rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Odnosnie zarzutu z art. 5k.c tj nieskorzystania w żaden sposób z udzielonej bonifikaty i pokrzywdzenia przez pełnomocnika, Sąd wskazał, że jest to kwestia ewentualnych rozliczeń pozwanej z jej pełnomocnikiem, z którym zresztą, jak wskazała w zeznaniach złożonych w postępowaniu przygotowawczym, pozostaje obecnie w dobrych kontaktach. Lekkomyślne udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością prawną, skutki której w pełni pozwana będzie musiała ponieść.

Na marginesie Sąd wskazał, że całkowicie gołosłowne okazały się twierdzenia powódki o tym, że roszczenie powódki o zwrot bonifikaty i ujawnienie się nieprawidłowych działań S. S. spowodowały u powódki rozstrój zdrowia. Powódka cierpi na niedoczynność tarczycy (zaświadczenie k. 47), która to niedoczynność jest uwarunkowana zazwyczaj hormonalnie, co należy do faktów powszechnie znanych. Depresja, którą miało wywołać roszczenie powódki, opisuje karta informacyjna k. 47, z której wynika, że od około roku pacjentka zgłaszała obniżenie samopoczucia w związku z trudną sytuacją osobistą z mężem, a nie roszczeniem o zwrot bonifikaty czy działaniem S. S..

Nie jest to jednak zdaniem Sądu okoliczność całkowicie bez znaczenia- Sąd wskazał, dokonując oceny twierdzeń i zeznań pozwanej, że powołuje się ona świadomie na okoliczności całkowicie niezgodne z prawdą. Podobnie tłumaczenie że w roku 1999r udzieliła pełnomocnictwa S. S., poprzestając "na wyjaśnieniu, że w razie choroby pozwanej czy jej nieobecności (...) chciałby mieć swobodę decyzji w zakresie spraw majątkowych pozwanej" jest, mało wiarygodne. Udzielanie pełnomocnictw na wypadek choroby przez zdrową osobę należało ocenić według Sądu jako zjawisko bardzo nietypowe. Pozwana zeznała, że miała wówczas 24 lata, a więc była u progu dojrzałości, była w ciąży (ojcem dziecka był S. S.) i zamierzała pozostać w S. na stałe, ponieważ wróciła do S. z S. 31 marca 1999r z wolą związania się na stałe ze S. S.. Nie zaistniały zatem zdaniem Sądu żadne okoliczności wskazujące jako uzasadnienie udzielenia pełnomocnictwa - pozwana nie była zagrożona chorobą, ani nie miała planów wyjazdowych. Nie ziszcila się również podstawowa przyczyna, tj chęć zarządzania majątkiem pozwanej, która, jak wynika z jej zeznań- nie miała wówczas żadnego majątku. Pozwana była w ciąży, przebywała na zwolnieniu lekarskim, nie posiadała żadnego wartościowego majątku, w tym w szczególności nieruchomości. Stąd prośbę o udzielenie takiego pełnomocnictwa, z takim uzasadnieniem, jak wskazała pozwana w sprzeczności, należałoby według Sądu traktować jako podejrzaną i podejść do niej z najwyższą ostrożnością. Jej brak świadczył o tym, że pozwana godziła się na działanie S. S., co zdaniem Sądu przesądza o tym, że jako osoba nie przywiązująca żadnej wagi do skutków prawnych swojego działania pozwana nie może powoływać się na naruszenie art. 5 k.c., jako osoba sama naruszająca zasady porządku prawnego. Sąd wskazał, że pozwana była wówczas osobą samodzielną, utrzymującą się z własnej pracy, praca wiązała się z wyjazdami- a więc miała co najmniej podstawowe doświadczenie życiowe, przy pomocy którego mogła zweryfikować twierdzenia S. S. przy udzielaniu pełnomocnictwa. Tłumaczenie, że ufała swojemu partnerowi i że dlatego udzieliła mu pełnomocnictwa jest nieuzasadnione w realiach życiowych- pozwana i S. S. mniej więcej do kwietnia 1999r mieszkali nie tylko osobno, ale wręcz w innych miastach (w przypadku pozwanej był to S.), nie istniały zatem żadne racjonalne przesłanki dla których pozwana miałaby obdarzyć S. S. zaufaniem. Ostatecznie pozwana zeznała, że "nie wnikała" w treść pełnomocnictwa, co świadczy o daleko posuniętej nonszalancji, i pośrednio, na zgodę na użycie pełnomocnictwa w różnych okolicznościach, również takich, jak opisane w niniejszej sprawie.

Co do podniesionego zarzutu naruszenia art.5 kc Sąd wskazał, że w wyroku z dnia 1 marca 2012r, wydanym w sprawie IACa 46/12 Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyraził pogląd, że stosowanie art. 5 k. musi mieć wyjątkowy charakter i odmówił zastosowania tego przepisu w sprawie o zwrot bonifikaty wniesionej przeciwko osobie starszej, schorowanej i o niskich dochodach. Tym bardziej zatem w przypadku pozwanej sięgnięcie po art. 5 k.c. jest niestosowne.

Sąd wskazał, że nawet gdyby uznać, że zarzut ten może zostać skutecznie podniesiony, to okoliczności podniesione przez pozwaną nie uzasadniają go. Pozwana powołała się na sprzeczność pozwu z zasadami współżycia społecznego, podnosząc, że to głównie z przyczyn leżących po stronie pracowników powoda zaistniały warunki do zawierania umów najmu, ewidentnie w celu umożliwienia skorzystania z bonifikat osobom nieuprawnionym. Niemniej jednak S. S. nie postawiono w tym zakresie żadnych zarzutów, a kwestia czy to on, czy pozwana, czy wspólnie razem skorzystali z bonifikaty nie została w ogóle uprawdopodobniona.

Pozwana podniosła także, że powód dopiero po upływie 12 lat od sprzedaży i 8 lat od zamiany podjął jakiegokolwiek działania egzekucyjne- dopóki jednak nie nastąpiło przedawnienie roszczenia powódki, nie ma to najmniejszego znaczenia, że powód zwlekał z wytoczeniem powództwa; nie można w żaden sposób takiego działania uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podobnie jak to, że powód nie uprzedził również pozwanej, że zgodnie z uchwałą (...) ma prawo ubiegać się o umorzenie lub rozłożenie bonifikaty na raty.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków I. M. i Ż. S. jako dowód spóźniony- doręczając odpis sprzeciwu pouczone pozwana, że w sprzeciwie należy zgłosić wszelkie dowody, pod rygorem pominięcia dowodów spóźnionych. Ponadto jednak okoliczności, na które mieliby zeznawać ci świadkowie nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd podniósł również, że pozwana wskazuje również w swoich zeznaniach złożonych przed CBA (k. 168), że jej syn ma dobry kontakt ze S. S. i że nie wnosi o ukaranie go, pomimo gróźb, które miał kierować pod jej adresem i pomimo tego, że spłacała zaciągnięty przez niego w jej imieniu dług w kwocie 40.000zł, a także pomimo rzekomego załamania nerwowego, które miała przejść. Ta nadmierna wyrozumiałość według Sądu świadczy o małej wiarygodności zeznań i twierdzeń powódki. Pozwana zeznała również, że jej konkubinat ze S. S. obejmował okres od kwietnia 1999r do listopada 2002r; po to, by za chwilę zeznać, że mieszkała w mieszkaniu S. S. do roku 2004r. Pozwana miała ogromne problemy z odpowiedzią na pytanie do kiedy pozwana mieszkała w mieszkaniu S. S., a które obrazuje nagranie z protokołem rozprawy- labilne zeznania, niejasne udzielanie odpowiedzi na pytanie odbierają zeznaniom pozwanej walor wiarygodności, również co do tak istotnych kwestii jak te, że nie skorzystała w żaden sposób z pieniędzy uzyskanych przez S. S. ze sprzedaży lokali.

Pozwana usiłowała również przekonać Sąd, że weekendowe wyjazdy do rodziców i wyjazdy do nich w razie incydentalnych chorób dziecka to zmiana jej miejsca zamieszkania i że jest to równoznaczne z wyprowadzeniem się od S. S., co jest oczywistą nieprawdą i co sprawia, że zeznaniom pozwanej, jako mało logicznych co do istoty nie można dać wiary. Trudno uznać zdaniem Sądu, że pozwana wyprowadziła się do S., do mieszkania jej matki, w sytuacji w której dziecko pozwanej chodziło do przedszkola w S., a pozwana tu pracowała.

Z tych przyczyn zeznania powódki i twierdzenia przez nią przedstawione Sąd uznał za mało wiarygodne, a zarzut z art. 5 k.c. za nieskutecznie podniesiony i orzekł o obowiązku zwrotu bonifikaty w wysokości 151.270, 09zł wraz z waloryzacją 15663,91zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481§ 1 k.c. zasadzając odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu. Zważywszy, że pozwana była wcześniej, w wezwaniu z dnia 20 listopada 2012r wzywana do zapłaty,

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 k.p.c. i obejmują one uiszczoną przez powódkę opłatę od pozwu (8.347zł) oraz koszty zastępstwa procesowego, w wysokości 3.600zł określone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości.

Wyrokowi temu zarzuciła:

1/ naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które mogło mieć wpływ na wynik

sprawy, a zwłaszcza:

- art. 233§1 i art. 328§2 kpc, poprzez odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanej w części dotyczącej jej złego stanu zdrowia w okresie udzielania pełnomocnictwa notarialnego S. S., jej pełnego uzależnienia finansowego oraz psychicznego od w/w pełnomocnika skutkującego brakiem pełnej świadomości skutków prawnych udzielonego pełnomocnictwa oraz w części dotyczącej stwierdzenia pozwanej o braku uzyskania jakichkolwiek dochodów / bonifikaty/ z operacji mieszkaniowych dokonywanych przez S. S., a nawet bez wiedzy o zawieranych umowach przez pełnomocnika,

- art. 233 kpc i art. 328 §2 w zw. z art. 316§1 kpc poprzez błędne ustalenia dokonane

wbrew zgromadzonym dowodom, że pozwana była w okresie udzielania pełnomocnictwa osobą zdrową" skoro co innego wynika z załączonych dokumentów /w tym świadectwa Pracy/ i zeznań pozwanej, a nawet późniejszego stwierdzenia Sądu, że "pozwana będąc w . ciąży "przebywała na zwolnieniu lekarskim",

- art. 217§1, art. 233 i art. 328§2 kpc, poprzez niezasadne uznanie przez Sąd, że nie zostało nawet "uprawdopodobnione", iż pozwana nie skorzystała z uzyskanej bonifikaty - gdy co innego wynika z treści aktu notarialnego oraz złożonych protokołów zeznań świadków w postępowaniu karnym; a nadto poprzez błędne ustalenie - przy braku należytego nieuwzględnionych wnioskami dowodowymi, że umowy najmu poszczególnych lokali były ważne zawarte a pełnomocnictwo notarialne obejmowało wolę pozwanej doprowadzenia do uzyskania bonifikaty; oraz nie poparte żadnym dowodem stwierdzenie Sądu, iż nawet "gdyby przyjąć, że przy zamianie występuje konieczność badania okoliczności wskazywanych przez pozwaną, jej sytuacja majątkowa predystynowała ją do zawarcia umowy najmu",

- art. 224§1 kpc w zw. z art 217§2 kpc i art. 320 kpc, polegające na przedwczesnym zamknięciu rozprawy poprzez brak przeprowadzenia istotnych dla sprawy dowodów zawnioskowanych przez pozwaną i tym samym brak dostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornych, dotyczących zwłaszcza kwestii rozłożenia roszczeń powódki na raty, przyczynienia się powódki /jej pracowników/ do powstania szkody i braku uzyskania przez pozwaną jakiegokolwiek korzyści majątkowej z kolejnych umów zawieranych przez pełnomocnika pozwanej bez jej wiedzy oraz okoliczności udzielenia tego pełnomocnictwa i jego odwołania,

- art. 224 §1 kpc i art. 210 §3 kpc, poprzez zamknięcie rozprawy bez udzielenia głosu pełnomocnikowi pozwanej po oddaleniu ostatnich wniosków dowodowych i tym samym uniemożliwienie zgłoszenia zarzutów opisanych w art. 162 kpc, przedstawienie swoich racji i stanowiska co do oddalenia wniosków dowodowych, czy ustosunkowanie się do ostatnich twierdzeń powoda - z naruszeniem zasady kontrydiktoryjności i bezpośredniości,

- art. 224§2 i art. 235§1 w zw. z art. 366 kpc, poprzez powołanie się na inny wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1.03.13r. (sygn. IACa 46/12), do którego pozwana nie miała dostępu i tym samym nie może w żaden sposób odnieść się do treści powołanego przez Sąd innego wyroku, który nie został zamieszczony w żadnym dostępnym dla pozwanej oficjalnym zbiorze orzeczeń /na dzień złożenia nin. apelacji/,

- art. 217§3 kpc, art. 207§3 i §6 kpc, poprzez bezzasadne przyjęcie, że zgłoszone pismem z dnia 28.02.13r. oraz na rozprawie w dniu 31.07.13r. wnioski dowodowe były "spóźnione" i nieprzydatne dla sprawy, mimo że były one istotne i złożone zostały w określonym przez Sąd terminie 14 dni /pismem Sądu z dnia 1.02.13r./ a częściowo wywołane koniecznością odpowiedzi na późniejsze pismo powódki z 27.02.13r.

2/. naruszenie przepisów prawa materialnego, a zwłaszcza przepisów:

- art.98 Kc w związku z art. 60 i art. 65 kc, poprzez bezzasadne przyjęcie, że pełnomocnictwo pozwanej udzielone notarialnie S. S., było prawidłowe i wystarczające dla skutecznego podejmowania czynności będących przedmiotem nin.

postępowania, a zwłaszcza aby pozwana, w opisanych przez nią warunkach jego udzielenia, obejmowała swoją wolą skutek w postaci uzyskania bonifikaty mieszkaniowej w efekcie podjęcia przez w/w pełnomocnika wielu różnorodnych i skomplikowanych prawnie czynności,

- art. 58 kc w zw. z art. 103 kc, oraz naruszenie art. 34, art. 37 i art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że umowa sprzedaży lokalu z 30.03.2000r. była ważne zawarta, mimo nieważnych czynności prawnych poprzedzających jej zawarcie, a podejmowanych przez pełnomocnika, łącznie z nieuczciwymi pracownikami powódki,

- art. 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2.07.1994r. oraz & 2 ust.1, ust.4 i ust.5, & 5 ust.3, &10 ust. 2 pkt 2, ust. 3 i &15 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29.03.1999r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez bezzasadne przyjęcie przez Sąd I instancji, że kryteria dochodowe oraz mieszkaniowe i rodzinne, nie miały zastosowania przy zawieraniu umów najmu lokali w cyniku ich zamiany - co doprowadziło do niezasadnego przyjęcia, iż umowy najmu i umowa sprzedaży lokalu były ważne zawarte,

- art. 481 kc w związku z art. 320 kpc, poprzez wadliwe określenie ustawowych odsetek za zwłokę w płatności zasądzonego roszczenia, bez uwzględnienia i rozpoznania wniosku /zarzutu w sprzecznie/ o rozłożenie ewentualnej płatności na raty, maksymalnie do 30 lat, jako dopuszczalne także przez powódkę, rozstrzygnięcie skutkujące odmiennymi regułami i określania odsetek za zwłokę w płatności,

- art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie naruszenia przez powódkę zasad lojalności, słuszności i uczciwości, jakie powinny być respektowane w nin. sprawie - a tym samym brak oddalenia powództwa ze względu na nadużycie prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o:

1/ o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm, a ewentualnie

2/ uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za II instancję według norm przypisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka podzieliła stanowisko Sądu I instancji co do zakresu oraz ważności pełnomocnictwa, a także ocenę wiarygodności zeznań pozwanej. Powódka wskazała, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwana miała świadomość pełnej treści pełnomocnictwa jakiego udzieliła, a w chwili jego sporządzania nie pozostawała w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014 roku w sprawie sygn. akt I ACa 705/13 uznając apelację pozwanej za bezzasadną oddalił ją oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Od wyroku tego pozwana wniosła skargę kasacyjną.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie sygn. II CSK 383/14 uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku wskazał, że Sąd Apelacyjny nie odniósł się do zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 320 kpc i odmowę jego zastosowania tylko wobec braku stosownego wniosku zgłoszonego w apelacji stanowi uchybienie procesowe mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co uzasadniało uchylenie zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia i rozważania sądu I instancji, uznając tym samym za zbędne ich powielanie.

Nie są zasadne zarzuty dotyczące naruszenia przepisu prawa procesowego. Nie są zasadne zarzuty dotyczące art. 233§1 kpc i art. 328§2 kpc w związku z art. 316§1 kpc, które generalnie sprowadzają się zdaniem apelującej do bezzasadnego ustalenia przez sąd I instancji, wskazującego, że pozwana w okresie udzielenia pełnomocnictwa S. S. nie była w pełni świadoma skutków prawnych udzielonego pełnomocnictwa.

Wbrew twierdzeniom apelującej Sąd oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy nie naruszył reguł wynikających z powyższych przepisów.

Do skutecznego naruszenia art. 233§1 kpc nie jest wystarczającym przedstawienie własnej wersji wydarzeń (co czyni apelująca) ale koniecznym jest wykazanie błędów sprzecznych z logicznym rozumowaniem, czego apelująca nie wykazuje.

Sąd I instancji odniósł się w obszerny sposób do oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art.328§2 kpc.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 316§1 kpc, gdyż wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd I instancji uwzględnił stan sprawy na datę wyrokowania.

Wbrew twierdzeniom apelującej, że pozwana w czasie udzielenia pełnomocnictwa S. S. była w ciąży i przebywała na zwolnieniu lekarskim nie wyklucza uznania, że jej stan zdrowia z tym związany nie wpływał na stan świadomości skutków udzielonego pełnomocnictwa. Istotnym jest tutaj przyznanie przez pozwaną, że miała zaufanie do S. S. i nie wnikała w sprawy majątkowe. Powyższe skutkuje uznaniem, że godziła się na wszelkie podejmowane przez pełnomocnika czynności i musiała się liczyć z ich skutkami.

Podkreślić nadto należy, że pozwana nie wykazała by została wprowadzona w błąd przy udzieleniu pełnomocnictwa lub by była wówczas osobą nieporadną.

Sąd I instancji zasadnie wskazał, że w momencie udzielenia pełnomocnictwa apelująca była osobą pełnoletnią, wykształconą, aktywną zawodowo, zatrudnioną w branży reklamowej.

W tej sytuacji zasadnie ustalił Sąd I instancji, że twierdzeniom pozwanej o finansowym i psychicznym uzależnieniu od S. S. są niewiarygodne.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art.217§1 kpc, 233§1 kpc i art. 328 kpc, poprzez ustalenie przez Sąd I instancji, że nie zostało nawet uprawdopodobnione, iż pozwana nie skorzystała z uzyskanej bonifikaty.

Podkreślić tutaj należy, że pozwana uzyskując lokal przy ul. (...) w S. o powierzchni 132 m² uzyskała znaczną bo wynoszącą 151.270,09 złotych (bez uwzględnienia waloryzacji) bonifikatę, co pozwoliło jej zamienić ten lokal na budynek mieszkalny położony w I. gmina R. ze stosunkowo niewielką dopłatą 40.000 złotych. Ponadto podkreślić należy, że zarówno w dacie nabycia lokalu od powódki jak i zbycia lokalu przez pozwaną osobie trzeciej tj. w dniu 31 grudnia 2002 roku obowiązywał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543), który dochodzenie zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji nie uzależnił od wykazania wzbogacenia się przez zbywcę lecz uzależnił jedynie od naruszenia warunków do nabycia bonifikaty (zbycie nieruchomości lub wykorzystanie jej na inne cele niż wymienione w ustawie przed określonym terminem).

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 224 §1 kpc w związku z art. 217§2 kpc i art. 210§3 kpc dotyczący przedwczesnego zamknięcia rozprawy bez przeprowadzenia istotnych dowodów oraz zamknięcie rozprawy bez udzielenia głosu pełnomocnikowi pozwanej oraz nieuzasadnionego oddalenia wniosków dowodowych strony pozwanej.

Istotnym dla oceny tych zarzutów jest wskazanie, że dla ustalenia stanu faktycznego najistotniejsze było odwołanie się do dokumentów zgromadzonych w aktach (pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną, akty notarialne dotyczące zbywania lokali).

Dokumenty te nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron. Podkreślić tutaj należy mimo powoływania się przez pozwaną na wadliwość udzielonego S. S. pełnomocnictwa udzielonego 22 kwietnia 1999 roku, że pozwana odwołała je dopiero w dniu 21 lipca 2003 roku, a więc dopiero po ponad czterech latach. W okresie obowiązywania tego pełnomocnictwa dokonane zostały wszystkie ważne czynności prawne, skutkujące ostatecznie wytoczeniem powództwa przez powódkę.

Odnośnie zarzutu bezpodstawnego zamknięcia rozprawy bez udzielenia głosu pełnomocnikowi pozwanej wskazać należy, że z zapisu dźwiękowego przebiegu rozprawy (minuty od 00:36 i 17 do 00:36 i 38 – k-299-232) jednoznacznie wynika, że przed zamknięciem rozprawy Sąd udzielił głosu stronom, a pełnomocnik pozwanej nie zgłaszał żadnych wniosków, nie ustosunkował się do decyzji sądu o oddaleniu wniosków dowodowych, ani też nie zgłosił zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 kpc, pozbawiając się tym samym prawa powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania.

Warunkiem dopuszczalności podniesienia w apelacji zarzutu naruszenia przepisów postępowania poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych pozwanej było zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu. Pełnomocnik pozwanej obecny na rozprawie w dniu 31 lipca 2013 roku zastrzeżenia takiego nie zgłosił, ani też nie wykazał, że nie uczynił tego bez swojej winy.

Niezależnie od tego wskazać należy, że sąd w sposób przekonywujący uzasadnił z jakich przyczyn oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej (k-246).

Za niezasadny należy uznać również zarzut naruszenia art.366 kpc mający polegać na powołaniu się przez Sąd I instancji na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 marca 2013 roku (sygn. akt IACa 46/12).

Sąd I instancji nie powołał powyższego wyroku jako prejudykatu, lecz jedynie powołał się na stanowisko tego sądu w zakresie możliwości stosowania art. 5 kc.

Pozwana w sprawie reprezentowana była przez zawodowego pełnomocnika i wbrew jego twierdzeniom mógł się on zapoznać z treścią tego orzeczenia korzystając z powszechnie dostępnej bazy Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych dostępnej pod adresem: <http://orzeczenia.ms.gov.pl>.

Jako wspólne zarzuty do naruszenia prawa materialnego i procesowego apelująca wskazuje art. 481 kc i art. 320 kpc mające polegać na nieuwzględnieniu możliwości czy przyjęcie ewentualnej odpowiedzialności pozwanej zasądzonego roszczenia na raty w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Pozwana upatruje naruszenia tych przepisów przez brak uwzględnienia jej trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej.

Sąd I instancji nie rozważał możliwości zastosowania art. 320 kpc, a Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uchylonym przez Sąd Najwyższy wyroku z dnia 16 stycznia 2014 roku (sygn. akt I ACa 705/13) wskazał, że nie jest możliwa zmiana zaskarżonego wyroku w tym zakresie wobec braku zgłoszenia przez pełnomocnika skarżącej w apelacji stosownego wniosku apelacyjnego co do rozłożenia świadczenia na raty, co zdaniem tego sądu skutkuje brakiem możliwości orzekania w tym przedmiocie z powołanie się na art. 378§1 kpc.

Sąd Najwyższy uchylając powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego w wyroku z dnia 30 kwietnia 2015 roku (sygn. akt II CSK 383/14) wskazał, że decyzja o rozłożeniu na raty świadczeń możliwa jest nie tylko na wniosek strony lecz powinna być rozważana przez sąd z urzędu, czego nie uczyniły sądy obu instancji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny celem rozważenia możliwości rozłożenia świadczenia na raty wezwał pozwaną na termin rozprawy 26 listopada 2015 roku do osobistego stawiennictwa, pod rygorem pominięcia dowodu z jej przesłuchania (k-450, 484). Pozwana prawidłowo wezwana na ten termin mimo prawidłowego awizowania wezwania (k-487 zarówno co do aktualnego adresu zamieszkania pozwanej i wiedzy o rozprawie), co potwierdził pełnomocnik pozwanej (00:00:49-00:02:02 protokołu rozprawy z 26.11.2015 r. k-489).

W tej sytuacji sąd odwoławczy pominął dowód z przesłuchania pozwanej. Wskazać należy, że na termin rozprawy w dniu 27 sierpnia 2015 roku pozwana stawiała się, jednakże przeszkodą do ewentualnego jej przesłuchania był złożony przez nią w dniu 12 sierpnia 2015 roku wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego S. S. (k-447-450).

Pozwana tym samym swoją decyzją o nieuczestniczeniu w przesłuchaniu na rozprawie w dniu 26.11.2015r. pozbawiła się możliwości wykazania zasadności rozłożenia świadczenia na raty na podstawie art. 320 kpc.

Sąd odwoławczy niezależnie od powyższego na rozprawie w dniu 26.11.2015r. dopuścił dowód z dokumentów załączonych przez pozwaną do pisma procesowego z dnia 7 września 2015 roku na okoliczność jej stanu majątkowego i rodzinnego (k-489,452-475).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego sformułowanie przepisu art. 320 kpc „w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie...” nakazuje przy podjęciu takiej decyzji rozważyć interesy obu stron.

Decyzja taka musi uwzględniać nie tylko interes zobowiązanej strony przejawiający się w rozłożeniu zasądzonego świadczenia na raty, ale rozłożenie takie musi być realnie wykonalne dla strony zobowiązanej. Nie znajduje bowiem żadnego uzasadnienia rozłożenie świadczenia na raty w sytuacji, gdy strona zobowiązana nie ma realnych, obiektywnych możliwości uiszczenia tych rat.

Z drugiej strony nie można całkowicie pominąć uzasadnionego interesu ekonomicznego strony powodowej, która zasądzone świadczenie ma uzyskać w ratach, ale czasokres tych spłat nie może być w sposób wręcz abstrakcyjny przedłużony, czyniąc możliwość nawet częściowego zaspokojenia swoich roszczeń za wręcz iluzoryczną. Czasokres spłat roszczeń pieniężnych nie został co prawda kodeksowo ograniczony, nie sposób jednak przyjąć najać powyższe rozważania na uwadze, by okres ten zaproponowany przez pozwaną w apelacji miałby wynosić 30 lat.

Prowadziłoby to do przyjęcia, że pozwana licząca obecnie 40 lat (ur. (...)) miałaby dokończyć spłatę zasądzonych kwot w wieku 70 lat w roku 2045, co ze względu na ten wiek i realną możliwość uzyskania określonych dochodów w tym wieku jest propozycją nie do przyjęcia.

Za realny, uwzględniający interesy obu stron sąd odwoławczy rozważał okres rozłożenia na raty w ciągu 10 lat. Skutkuje to przyjęciem, że pozwana byłaby zobowiązana uiszczać raty miesięczne w wysokości 1.391,11 złotych miesięcznie.

(166933,17 złotych:120 miesięcy).

Marginalnie wskazać już tylko należy, że przy proponowanym przez pozwaną 30-letnim okresie spłat wysokość tej raty wynosiłaby miesięcznie 463,70 złotych (166933,17 złotych:360 miesięcy).

Tymczasem pozwana pozbawiając się poprzez niestawiennictwo na rozprawie w dniu 26.11.2015 roku nie tylko wykazania zasadności ale również możliwości realnej spłaty określonych kwot ratałnych zasądzonego świadczenia, nie wykazała realnej zasadności i możliwości takiej spłaty dołączonymi do pisma z dnia 7 września 2015 roku dokumentami i załącznikami (k-452-475).

Z dowodów tych jednoznacznie wynika, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanej jest trudna. Do tego stopnia jest trudna (bez wykazania innymi dowodami), że nie sposób przyjąć by pozwana była w stanie uiszczać jakiegokolwiek raty, nawet przy teoretycznym, proponowanym przez pozwaną 30-letnim okresie spłaty.

Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, że rozłożenie na raty z jednej strony ma mimo trudnej sytuacji strony zobowiązanej zapewnić realność spłat określonych niskich rat, a z drugiej strony zapewnić powodce co prawda zaniżonych ale jeszcze realnych, ekonomicznych wartości uzyskiwanych rat.

Przedstawiona we wskazanych dowodach sytuacja pozwanej nie daje obiektywnie możliwości żadnej spłaty (nawet bardzo niskiej) co przeciwstawia się stosowaniu art. 320 kpc.

Ze złożonych dokumentów wynika bowiem, że pozwana jest osobą bezrobotną (co najmniej na październik 2014 r. k-474), urodziło się jej w dniu 18.01.2015 roku dziecko-syn S. G. (k-475).

Uzyskuje kwoty od ojca dziecka G. G. w kwocie 1000 złotych miesięcznie (k-453-455).

Uzyskuje również kwotę 1000 złotych z tytułu najmu lokalu (k-456-457). Równocześnie obciążona jest aż do 1 września 2036 roku spłatą kredytu hipotecznego w CHF przy miesięcznej łącznej racie spłaty w wysokości 159,41 CHF co przy obecnym kursie franka szwajcarskiego powoduje obciążenie miesięczne w kwocie około 630 złotych miesięcznie (k-459-467). Pozwana obciążona jest również bieżącymi miesięcznymi opłatami za gaz - około 114 złotych, za energię elektryczną – około 175 złotych oraz kwotą 147,80 złotych wobec (...) spółki z o.o. w S. tytułem ogólnych zobowiązań z tytułu własności lokalu (woda, ścieki, wywóz śmieci, fundusz remontowy – k-448-451).

Pozwana uiszcza również miesięczną ratę pożyczki zawartą z (...) SA w dniu 21.03.2014 roku na kwotę 64,30 złotych (k-472-473). Pozwana wykazała z powyższych dokumentów, że będąc osobą bezrobotną osiąga łączne dochody na siebie i małoletniego syna w kwocie 2000 złotych miesięcznie (1000 złotych od ojca dziecka i 1000 złotych za wynajmem mieszkania), a jej łączne obciążenia miesięczne powołane wyżej wynoszą 1.131,10 złotych.

Z przedstawionych dowodów wynika zatem, że pozwanej i na dziecko pozostaje kwota na tzw. „życie” w wysokości około 869 złotych miesięcznie, co pozbawia jakichkolwiek realnych możliwości uiszczania rat na rzecz powódki.

Oczywiście brak realnych szans uiszczania jakichkolwiek rat czyni mało realną spłatę całości zasądzonego świadczenia ale zdaniem Sądu odwoławczego powódkę nie można pozbawić szansy dochodzenia, wyegzekwowania swoich roszczeń poprzez nierealne rozkładanie zasądzonego roszczenia na raty.

Świadczenie na dzień 27 grudnia 2012 roku- dzień wniesienia pozwu za zgodny z art. 481§1 kc uznać należy określenie wymagalności zasądzonego skoro pozwana wcześniejszym wezwaniem do zapłaty z dnia 20 listopada 2012 roku wezwana była do zapłaty dochodzonej kwoty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania (awizo wezwania z dnia 12.12.2012r. k-7-8).

W tej sytuacji Sąd odwoławczy mając powyższe rozważania na uwadze uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art.481 kc i art. 320 kpc.

Nie znajdują również uzasadnienia zarzuty naruszenia prawa materialnego. Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 98 kc w związku z art. 60 kc i art.65 kc.

Wbrew zarzutowi apelującej odnośnie naruszenia art.98 kc udzielone przez pozwaną S. S. pełnomocnictwo było prawidłowe. Treść jego jednoznacznie wskazuje na zakres umocowania pełnomocnika.

Wskazać należy, że w treści udzielonego przez pozwaną pełnomocnictwa wymieniono rodzajowo czynności jakie może wykonywać pełnomocnik i ich zakres jest bardzo szeroki. Nie budzi również wątpliwości Sądu odwoławczego, że czynności dokonane przez S. S., których przedmiotem było nabycie, a następnie wyzbycie się w okresie karencji lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) było dokonane w ramach udzielonego umocowania.

Pozwana udzielając pełnomocnictwa o tak szerokim zakresie musiała dopuścić swoją świadomością i wolą dokonanie przez S. S. czynności do których był umocowany. Próbę wykazania przez apelującą, że jej wola przy składaniu oświadczenia była inna niż w treści pełnomocnictwa należy uznać za bezskuteczną. Pozwana nie wykazała w postępowaniu dowodowym swojej wersji. Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 58 kc w związku z art. 103 kc.

Wskazać należy, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że przy zawieraniu umów zamiany stosowane były odmienne zasady niż przy oddawaniu w najem. Przy oddawaniu lokalu w najem badane były warunki mieszkaniowe poprzez odebranie od przyszłego najemcy stosownego oświadczenia. Takie oświadczenie zostało również odebrane przy zawieraniu umowy najmu przez pozwaną (k-148). W związku z tym zarzuty odnośnie nieważności umów najmu i sprzedaży nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych z dnia 2.07.1994 roku. Wskazać bowiem należy, że art.5 wskazanej ustawy oraz §2 ust. 1, ust.4 i ust.5, §5 ust.3, § 10 ust.2 pkt 2, ust 3 i §15 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29.03.1999 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gminy, miał dla

rozstrzygnięcia sprawy znaczenie obojętne, gdyż powódka dochodziła swoich roszczeń z faktu nabycia przez pozwaną lokalu z bonifikatą udzieloną na podstawie art. 67 i art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, a następnie zbyciem tego lokalu przed upływem przewidzianego tą ustawą okresu karencji.

Podkreślić należy, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy znaczenie miały przesłanki określone w art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2000r., nr 46 poz.543) w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 2002 roku tj. w dniu zamiany przez pozwaną lokalu położonego w (...) przy ul. (...) na budynek mieszkalny położony w I. gmina R.. Postępowanie dowodowe w sprawie wykazało, że doszło zarówno do nabycia nieruchomości jak również do jej zbycia się przed upływem określonego w powoływanym przepisie 10-dniowego okresu, co zaktualizowało możliwość domagania się przez powódkę zwrotu udzielonej przy nabyciu lokalu bonifikaty niezależnie od tego czy pozwana wiedziała o istnieniu takiego roszczenia po stronie powodowej gminy, czy też nie.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art.5 kc. Pozwana nie wykazała by działanie przedstawicieli powódki nosiło cechy nadużycia prawa czy też wypełniało znamiona przestępstwa.

Odnośnie twierdzeń o mającym wystąpić oszustwie wskazać należy, że brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że do którejkolwiek z transakcji istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie doszło w wyniku przestępstwa. Nie dowodzi tego ani zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, ani też powoływane przez pełnomocnika skarżącej informacje prasowe.

W tej sytuacji, mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd Apelacyjny oparł częściowo na podstawie art. 98§1 i 3 oraz §6 pkt 6 w związku z §12 ust 1 pkt 2 i ust 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013 poz. 490), ograniczając odpowiedzialność pozwanej z tego tytułu do kwoty 500 złotych.

Sąd Apelacyjny w pozostałej części kosztów na podstawie art.102 kpc odstąpił od obciążania nimi pozwanej mając na uwadze jej trudną sytuację materialną i rodzinną.

E. Skotarczak M. Gawinek T. Żelazowski