

Sygn. akt II Ca 744/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Tabor (spr.)
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSO Jolanta Fedorowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Gąsowska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. A. (1)

przeciwko Miastu B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 23 maja 2018 r. sygn. akt I C 3478/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód E. A. (1), po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniósł o zasądzenie od Miasta B. kwoty 112 zł tytułem częściowej kwoty nienależnego świadczenia wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca 2014 roku do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany Miasto B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2018 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie I C 3478/17 oddalił powództwo /pkt I/ oraz zasądził powoda E. A. (1) na rzecz pozwanego Miasta B. kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego /pkt II/.

Sąd I instancji ustalił, że E. A. (1) od dnia 2 czerwca 1979 roku do dnia 26 lutego 1993 roku był pracownikiem Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B., zatrudnionym jako pracownik stały Gospodarstwa (...). Na podstawie § 1 pkt 1, 2 i 8 Załącznika Nr 2 do Układu Zbiorowego dla Państwowych Przedsiębiorstw Rolnych z dnia 24 grudnia 1974 roku dyrekcja przedsiębiorstwa zobowiązana była przydzielić – w ramach możliwości lokalowych – mieszkanie pracownikowi stałemu. Pracownik otrzymywał mieszkanie na podstawie pisemnego przydziału dokonanego przez dyrektora w uzgodnieniu z organizacjami związkowymi, w oparciu o opinię komisji mieszkaniowej działającą w przedsiębiorstwie. W przydziale mieszkania należało określić ilość izb, powierzchnię lokalu, ewentualny czynsz za powierzchnię ponad normę, powierzchnię pomieszczenia przynależnego, stan przydzielonych pomieszczeń i mieszkania oraz osoby uprawnione do zamieszkania wspólnie z pracownikiem. Na podstawie tego przydziału zawierało się z pracownikiem pisemną umowę, określającą szczegółowe warunki najmu.

W dniu 20 czerwca 1979 roku przydzielono E. A. (1) mieszkanie służbowe przy ul. (...) (tzw. stary kamieniak) w B., gdzie zamieszkiwał do dnia 26 stycznia 1984 roku. W powyższym lokalu mieszkalnym był również zameldowany na pobyt stały wraz z rodziną, żoną E. A. (2) i synem A. A.. Na podstawie wyżej cytowanego układu pracy E. A. (1) uzyskał prawo do bezpłatnego mieszkania wraz z komórką lokatorską. Umowa o pracę stanowiła podstawę przydziału mieszkania, a z E. A. (1), nie zawarto oddzielnej pisemnej umowy najmu. Powód nie opłacał czynszu za ww. mieszkanie, obciążały go jedynie opłaty za prąd, wodę, opał oraz koszty drobnych napraw. Powyższy lokal mieszkalny został przekazany powodowi do zamieszkiwania na zasadzie użyczenia.

E. A. (1) zajmował mieszkanie służbowe przy ul. (...) w B. do dnia 26 stycznia 1984 roku i zwrócił się z wnioskiem o przydzielenie mu mieszkania funkcyjnego. Na podstawie decyzji Dyrektora Wojewódzkiego Ośrodka (...) z dnia 3 stycznia 1984 roku w celu poprawy potrzeb mieszkaniowych przydzielono E. A. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w B., usytuowany na działce o numerze geodezyjnym (...), oddanym w użytkowanie wieczyste. Podjęta przez dyrektora decyzja stanowiła podstawę do zawarcia w dniu 25 stycznia 1984 roku z E. A. (1) jako najemcą umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w B.. Zgodnie z § 4 umowy, ustalono miesięczny czynsz za lokal mieszkalny, opłatę za centralne ogrzewanie, za korzystanie z anteny zbiorczej, zaś pracownik (najemca) był obowiązany do uiszczania tych opłat miesięcznie z góry bez uprzedzenia do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, z który przypadła należność. Strony ustaliły, iż pracownik w czasie trwania stosunku najmu był m.in. obowiązany do używania najętego lokalu z należytą starannością, przestrzegania regulaminu porządku domowego, dokonywania drobnych napraw i odnawiania własnym kosztem, likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy w zakładzie pracy, w którym najemca – w chwili zawarcia umowy – był zatrudniony. Po ustaniu stosunku pracy, a tym samym i stosunku najmu, na pracowniku ciążył obowiązek zwrotu lokalu zakładowi pracy w stanie nie pogorszonym. O zamiarze opróżnienia lokalu pracownik musiał powiadomić zakład pracy co najmniej na trzy dni naprzód. Umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego obowiązywała do 27 maja 2013 roku.

Uchwałą nr XXI/145/91 Rady Miejskiej w B. z dnia 28 czerwca 1991 roku w sprawie zmian nazw ulic w B. zmieniono dotychczasową nazwę ulicy, tj. część ulicy (...) od skrzyżowania z ulicą (...), rozpoczynając się od nr 25 do granicy miasta na ulicę (...).

Na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 14 czerwca 2002 roku w sprawie wygaszenia trwałego zarządu nieruchomościami położonymi w B. przy ul. (...) i przy ul. (...) przez Zespół Szkół Rolniczych Centrum (...) w B., Zarząd Miasta B. przejął nieruchomości położone przy ul. (...) i przy ul. (...) o nr działki (...). Protokołem z dnia 8 lipca 2002 roku Zespół Szkół Rolniczych Centrum (...) w B. przekazał Gminie B. reprezentowanej przez Zarząd Miasta B., a Gmina B. reprezentowana przez Zarząd Miasta B. przejęła w celu podejmowania czynności z tytułu zarządzania i administrowania m.in. budynki przy ul. (...) na działce geodezyjnej nr (...).

E. A. (1) pismem z dnia 27 maja 2013 roku złożył wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B., wskazując, iż jest jego najemcą na mocy umowy z dnia 25 stycznia 1984 roku. W adnotacjach wypełnionych przez administratora budynku podano, iż okres najmu lokalu liczy się od dnia 3 stycznia 1984 roku do dnia 29 maja 2013 roku. Pismem z dnia 19 września 2013 roku E. A. (2) zrzekła się wszelkich praw do ww. lokalu mieszkalnego i wniosła o rozwiązanie najmu ww. lokalu za porozumieniem stron z dniem złożenia wniosku. W odpowiedzi ZKM w B. wskazał, iż rozwiązuje umowę najmu z dniem 19 września 2013 roku i wskazał, iż od dnia 20 września 2013 roku jedynym najemcą lokalu mieszkalnego jest E. A. (1). W piśmie z dnia 12 września 2013 roku wskazano, że umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. stała się z mocy prawa umową zawartą na czas nieoznaczony.

Urząd Miejski w B. wyraził zgodę na zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. w trybie bezprzetargowym, wzywając E. A. (1) do wpłaty kwoty 121,77 zł tytułem pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu. Po wycenie lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego najemca miał być poinformowany o wysokości przysługującej bonifikaty lub jego braku oraz cenie nabycia lokalu. Skorzystanie z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu wymaga złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.). W wycenie szacunkowej rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 399,59 zł za 1 m², a wartość opisywanego lokalu mieszkalnego na kwotę 131.117 zł.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta B. z dnia 5 marca 2014 roku przeznaczono do zbycia lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w B., stanowiący własność Miasta B. wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego najemcy. Jednocześnie wezwano E. A. (1) do zgłoszenia się celem podpisania protokołu z rokowań, mającego stanowić podstawę do sporządzenia umowy sprzedaży lokalu. W dniu 11 marca 2014 roku między Miastem B. a E. A. (1) podpisano protokół rokowań, ustalający warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. w drodze bezprzetargowej z uwzględnieniem pierwszeństwa najemcy. Sprzedawca, tj. Miasto B., udzielił najemcy bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego w wysokości 75 %. Podstawę udzielenia bonifikaty stanowiła uchwała nr XXXIV/377/12 Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub ich wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony – z uwagi na najem trwający ponad 29 lat, ale mniej niż 30 lat. Nabywający, tj. E. A. (1), oświadczył, iż w umowie sprzedaży lokalu zobowiązuje się ustanowić na rzecz Miasta B. hipotekę umowną do kwoty 103.976,73 zł na zabezpieczenie wierzytelności mogącej powstać z tytułu wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie wynoszącej 75 %. Cena lokalu po udzielonej przez sprzedawcę bonifikaty wynosiła 32.779,25 zł. Sprzedawca zobowiązał się oddać nabywcy do dnia 06. (...) w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową w 5521/208183.

Na mocy ww. protokołu rokowań Miasto B. i E. A. (1) zawarli w dniu 27 marca 2014 roku w formie aktu notarialnego (...) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowę sprzedaży i oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 umowy, Miasto B. ustanowiło odrębną własność lokalu i sprzedało E. A. (1) lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w B., a także związany z tym lokalem udział obejmujący (...) części w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz oddało E. A. (1) w użytkowanie wieczyste na okres do dnia 6 października 2093 roku udział obejmujący (...) części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), na której ten budynek jest posadowiony, a E. A. (1) wyraził zgodę na powyższe. Zgodnie z protokołem rokowań, cena lokalu mieszkalnego po zastosowaniu przez sprzedawcę bonifikaty w wysokości 75% wynosiła 32.779,25 zł. § 3 umowy stanowił, iż pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiąca 25% wartości nieruchomości gruntowej w części oddanej nabywcy w użytkowanie wieczyste, po zastosowaniu 75 % bonifikaty, wynosiła 2.311,98 zł. Cena lokalu została przez kupującego zapłacona w dniu 11 marca 2014 roku. Strony ustaliły także wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej. Na podstawie § 6 umowy E. A. (1) w celu zabezpieczenia wierzytelności Miasta B. na prawach powiatu mogących powstać z tytułu obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej

bonifikacie od ceny lokalu wynoszącej 75% ustanowił hipotekę umowną do kwoty 103.976,73 zł i tą hipoteką obciążył lokal mieszkalny nabyty niniejszą umową.

Decyzją Urzędu Miejskiego w B. z dnia 18 września 2014 roku w sprawie (...) po rozpatrzeniu wniosku E. A. (1) orzeczono o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego służącego w części (...) E. A. (1) w prawo własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnym(...) o powierzchni 0,2838 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Decyzja stała się ostateczna w dniu 11 października 2014 roku.

Wnioskiem z dnia 10 września 2015 roku E. A. (1) wezwał uczestnika postępowania Miasto B. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 13.111,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem zwrotu kwoty stanowiącej dodatkowo 10% bonifikaty należnej wnioskodawcy przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B.. Posiedzenie pojednawcze nie doprowadziło do zawarcia ugody.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, przywołując treść art. 405 kc w zw. z art. 410 § 2 kc, zaznaczył, że informacyjnie przesłuchany powód E. A. (1) podnosił, iż nigdy nie sporządzono z nim na piśmie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Jak wyjaśnił, były to mieszkania zakładowe, za które nie się nie płaciło. Przyznanie ich było zagwarantowane pracownikom w układzie zbiorowym pracy. Budynkami przy ul. (...) administrował Zespół Szkół Rolniczych, w którym powód był zatrudniony. Mieszkania przyznawała Rada Pracownicza. Powód podał, że pierwotnie ZMK w B. zaliczyło mu okres najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Przesłuchani w sprawie świadkowie J. G. i W. J. potwierdzili, iż przekazywanie mieszkań służbowych, w tym położonego przy ul. (...) w B., odbywało się bez sporządzania pisemnych umów najmu, a lokale były udostępniane na mocy decyzji o przydziale. W ocenie Sądu Rejonowego, zeznania świadków były spójne, jasne, logiczne i zasługiwały na wiarę. Z zeznań tych wynikało, iż przydział mieszkania przy ul. (...) odbył się na mocy decyzji bez sporządzania z powodem umowy najmu, zaś zajmowany przez powoda lokal nr (...) położony w budynku (...) został oddany mu w użyczenie w rozumieniu art. 710 kc. W konsekwencji należy wskazać za Miastem B., iż ten prawidłowo ustalił bonifikatę na wykup lokalu przy ul. (...).

Obie strony były zgodne co do faktu, iż podstawą naliczania bonifikaty była uchwała Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 3604). W § 4 ust. 1 uzależniono wysokość bonifikaty od okresu najmu, którym legitymuje się najemca – za ponad dwudziestoletni okres najmu udzielana była najemcom bonifikata w wysokości 75 %, a za ponad trzydziestoletni – 85 %. W § 4 ust. 4 wskazano zaś, iż do okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się m.in. łączny okres zajmowania lokali, jeżeli podstawą zajmowania był stosunek najmu, niezależnie od tego w jaki sposób oraz w jakiej dacie lokale, bądź budynki, w których znajdują się lokale, stały się nieodpłatnie własnością Gminy. Do okresu tego zalicza się również: 1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu na podstawie a) art. 691 kc, b) art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998 Nr 120, poz. 787 z późn. zm.), c) odrębnych przepisów regulujących zasady najmu lokali komunalnych; o ile jest osobą, o której mowa w art. 691 kc albo rodzicem lub wnukiem poprzedniego najemcy lub jego współmałżonka albo rodzeństwem poprzedniego najemcy, 2) okres najmu lokalu, o którym mowa w art. 20 ust. 2a ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie KC (Dz.U. 2005 Nr 31, poz. 266 ze zm.).

W niniejszej sprawie nie można zdaniem Sądu I instancji mówić o świadczeniu nienależnym, gdyż nie ma podstaw do przyjęcia bonifikaty na poziomie 85 %. Z dokumentu w postaci pisma Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B. oraz z zeznań świadków wynika, że umowa dotycząca lokalu przy ul. (...) w B. była umową użyczenia, a nie umową najmu.

Przywołując treść art. 659 § 1 i 2 kc oraz art. 710 kc, Sąd Rejonowy stwierdził, że powód nie uiszczał czynszu najmu i był obowiązany jedynie do regulowania opłat za tzw. media. Nie było zatem podstaw do uwzględnienia okresu zajmowania tego lokalu przy ustalaniu bonifikaty. Aby doliczyć okres wskazywanego przez powoda najmu lokalu mieszkalnego

przy ul. (...) do okresu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), celem ustalenia wyższej bonifikaty, powód musiałby spełniać warunek, do którego odsyła uchwała z 2012 roku, czyli legitymować się ponad trzydziestoletnim okresem najmu. Z dokumentów analizowanych w sprawie, zwłaszcza z treści pisma z k. 45, i z zeznań świadków, wynika, że prawidłowo zaliczono powodowi tylko okres najmu lokalu przy ul. (...), czyli okres niecałych 30 lat. W związku z tym, powód nie osiągnął 30-letniego okresu najmu lokalu mieszkalnego, uprawniającego do wyższej bonifikaty. Wobec powyższego, powód nie spełnił jednego z dwóch warunków, aby zgodnie z przepisami uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 roku został na jego rzecz zaliczony okres najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., a tym samym, aby uzyskał prawo do bonifikaty w wysokości 85%.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji zaznaczył również, że powód podpisując protokół rokowań, a następnie umowę nabycia lokalu przy ul. (...) w B., wyraził zgodę na cenę lokalu i nie kwestionował wysokości bonifikaty. Tym samym umowa sprzedaży została zawarta ważnie i była podstawą prawną do uzyskania przez pozwanego ceny lokalu w wysokości określonej w ww. dokumentach. Nie można zatem uznać, iż uiszczony przez powoda na rzecz pozwanego świadczenie miało charakter świadczenia nienależnego, skoro jego zasadność została ukonstytuowana wolą stron w akcie notarialnym z 27 marca 2014 roku. W niniejszej sprawie powód nie uchylił się od skutków oświadczenia woli złożonego w dniu 27 marca 2014 roku w akcie notarialnym. Nie wykazał, aby złożone przez niego oświadczenie woli obciążone było wadą, mogącą prowadzić do uznania go za nieważne bądź bezskuteczne. Powód sporną kwotę tytułem nabycia lokalu nr (...) na podstawie ww. aktu notarialnego, do którego z własnej woli przystąpił, uiszczył w dniu 11 marca 2014 roku. Dopiero bowiem w sytuacji spełnienia świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, można by mówić o spełnieniu świadczenia nienależnego, rodzącego po stronie pozwanej obowiązek zwrotu otrzymanej kwoty. Samo jednak podważanie ceny z umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego i wskazywanie, iż cena nabycia powinna być inna, stanowi obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Poza tym nie można również uznać, że podstawa spełnionego przez powoda świadczenia odpadła, gdyż do tego doszłoby jedynie w razie wzruszenia ważności aktu notarialnego z 27 marca 2014 r., co nie zostało wykazane, zwłaszcza że strony nie podważały autentyczności ani prawdziwości dokumentów w postaci umowy sprzedaży i protokołu rokowań. W niniejszej sprawie nie zaistniały również pozostałe sytuacje określone w art. 410 § 2 kc, bowiem powód był niewątpliwie zobowiązany względem pozwanej do zapłaty ceny zakupu lokalu, skoro zobowiązał się do tego świadczenia na mocy umowy, a ponadto zamierzony cel świadczenia został osiągnięty, skoro stał się właścicielem mieszkania.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód E. A. (1) zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym:

a) sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem i zasadami doświadczenia życiowego ustalenie, że zajmowanie przez powoda lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. nie następowało na zasadzie stosunku najmu, podczas gdy zarówno z dokumentów zebranych w toku postępowania dowodowego, jak i zeznań świadków przesłuchanych w sprawie bezspornie wynika, że przydziału mieszkania dokonano mocą decyzji Dyrektora Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B., który to Dyrektor wielokrotnie informował Zarząd Mienia Komunalnego w B., że powód był najemcą lokalu mieszkalnego w okresie od dnia 20 czerwca 1979 roku do dnia 26 stycznia 1984 roku;

b) sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem i zasadami doświadczenia życiowego ustalenie, że umowa, na podstawie której powód zajmował mieszkanie przy ul. (...) w B., była umową użyczenia, a nie umową najmu, podczas gdy zgodnie z treścią art. 659 § 2 kc, czynsz najmu może być oznaczony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju, a zgodnie z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, świadczenie pracy przez powoda na rzecz Gospodarstwa

(...) rozpatrywać należy jako świadczenie innego rodzaju, w zamian za które powód mógł korzystać z lokalu mieszkalnego opłacając dodatkowo należności za media;

2) naruszenie przepisów postępowania poprzez naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez uchybienie zasadzie wszechstronności nakazującej poddać ocenie całość zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz pominięcie faktów i dowodów wynikających z dokumentów zebranych w niniejszej sprawie, potwierdzających najmowania lokalu mieszkalnego przez powoda, takich jak decyzja Dyrektora Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B. oraz oświadczenia, w których Dyrektor wielokrotnie informował Zarząd Mienia Komunalnego w B., że powód był najemcą lokalu mieszkalnego w okresie od dnia 20 czerwca 1979 roku do 26 stycznia 1984 roku, a chociaż szkoła nie posiada dokumentacji i choćby kopii umów za okres, w którym mieszkanie najmował powód, to nie powinno to jednak stanowić o braku obowiązywania umowy najmu między powodem, a Dyrektorem miejsca jego zatrudnienia, gdyż w toku postępowania prowadzonego przez Zarząd Mienia Komunalnego powód został poinformowany pismem z dnia 11 grudnia 2013 roku, że okres najmu lokalu mieszkalnego liczy się od dnia 20 czerwca 1979 roku do dnia 29 maja 2013 roku;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 659 § 2 kc, poprzez jego błędną wykładnię i błędną subsumcję, polegające na uznaniu przez Sąd, że umowa, na podstawie której powód najmował lokal mieszkalny w latach 1979 – 1984 była umową użyczenia, podczas gdy świadczenie pracy przez powoda na rzecz Gospodarstwa (...) rozpatrywać należy jako świadczenie innego rodzaju, w zamian za które powód mógł korzystać z lokalu mieszkalnego opłacając dodatkowo należności na media, przy czym nie sposób uznać, że mieszkania otrzymywane przez pracowników Gospodarstwa (...) były przez nich zajmowane bezpłatnie, ponieważ gdyby nie świadczyli pracy na rzecz swego pracodawcy, nie otrzymywaliby lokali mieszkalnych, w których mogliby zamieszkać.

Mając na uwadze powyższe, powód E. A. (1) wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji, są prawidłowe. Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne. Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej, prawidłowej analizy materiału dowodowego i na tej podstawie wysnuł trafne wnioski. Podniesione w apelacji powoda zarzuty, kwestionujące zasadność rozstrzygnięcia i wskazujące na naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego, nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia w postulowany przez skarżącego sposób.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia prawa procesowego, należy zdaniem Sądu Okręgowego zauważyć, że zarzut ten dotyczył naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez „uchybienie zasadzie wszechstronności nakazującej poddać ocenie całość zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz poprzez pominięcie dokumentów potwierdzających najmowanie lokalu mieszkalnego przez powoda, tj. decyzji Dyrektora Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B. oraz jego oświadczenia” odnośnie do informowania Zarządu Mienia Komunalnego w B., że powód był najemcą lokalu mieszkalnego w B. przy ul. (...) w okresie od dnia 20 czerwca 1979 roku do 26 stycznia 1984 roku. W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega jednak wątpliwości, że wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo i bardzo wnikliwie ocenił zebrany w sprawie cały zebrany w sprawie materiał dowodowy – także w zakresie powyższej kwestii. Nie przekroczył przy tym granic określonych w art. 233 § 1 kpc, a także właściwie ustalił wszystkie istotne dla sprawy fakty. Należy zauważyć, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd wspomnianego art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania

lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Natomiast nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 1998 roku, sygn. akt: II CKN 4/98, niepubl.). Skarżący zaś, zarzucając Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 kpc, nie wykazał żadnych konkretnych zasad lub przepisów, które tenże Sąd miał naruszyć przy ocenie poszczególnych dowodów, a jego zarzuty stanowiły jedynie polemikę z ustaleniami i wnioskami Sądu I instancji, który nawiasem mówiąc nie pominął też wyraźnego stanowiska powoda, że „pierwotnie ZMK w B. zaliczyło mu okres najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...)”. W ocenie Sądu Okręgowego skarżący starał się zatem jedynie podważyć w ten sposób dokonaną przez Sąd Rejonowy analizę materiału dowodowego odnośnie do wymienionej wyżej kwestii, jednakże przeciwstawiając dokonaną ocenę dowodów z tym, co według subiektywnego odczucia powód Sąd I instancji winien był orzec, nie zdołał on wykazać jakiegokolwiek uchybienia ze strony tego Sądu. Innymi słowy, zdaniem Sądu Okręgowego należy stwierdzić, że przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie odznaczało się żadnymi brakami, a poczynione przez Sąd Rejonowy wnioski w zakresie jurydycznej oceny tytułu powoda do lokalu mieszkalnego w B. przy ul. (...), zajmowanego przez niego w okresie od dnia 20 czerwca 1979 roku do 26 stycznia 1984 roku, były właściwie i bardzo dokładnie wyjaśnione w oparciu o konkretne dowody zaoferowane przez strony, co zarzut naruszenia art. 233 kpc czyniło całkowicie bezzasadnym.

W przedmiocie pozostałych zarzutów apelacji warto zdaniem Sądu Okręgowego powtórzyć za Sądem I instancji, że w rozpoznawanej sprawie nie był kwestionowany fakt, iż powód zajmował lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w B. od dnia 26 stycznia 1984 roku do dnia 29 maja 2013 roku na zasadzie najmu, a przy tym nabycie prawa własności ww. lokalu odbyło się w drodze bezprzetargowej z przyznaniem mu pierwszeństwem zakupu jako najemcy oraz udzieleniem bonifikaty na poziomie 75 %. Istotnie zatem spór sprowadzał się do ustalenia, czy bonifikata ustalona przez pozwanego na poziomie 75 % była zasadna i czy okres zajmowania lokalu przy ul. (...) m. w B. uprawniał powoda do nabycia lokalu przy ul. (...) z bonifikatą na poziomie 85 %, obowiązującą przy ustaleniu ponad trzydziestoletniego okresu najmu, a tym samym, czy świadczenie uzyskane przez pozwanego tytułem ceny ustalonej przy uwzględnieniu bonifikaty 75 %, a nie 85 %, jest świadczeniem należnym pozwanemu.

Rozpatrując powyższe roszczenie w kategoriach świadczenia nienależnego nie można zdaniem Sądu Okręgowego pominąć, że przepisy je regulujące, tj. art. 410 – 413 kc, stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 405 kc precyzując, kiedy zachodzi brak podstawy prawnej w wypadku, gdy do wzbogacenia dochodzi poprzez świadczenie, jak również stanowi, że świadczenie nienależne prowadzi do powstania stosunku restytucyjnego. Wyróżnienie świadczenia nienależnego z ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu polega zaś na tym, że jeżeli doszło do wzbogacenia w wyniku świadczenia, przypadek ten musi być analizowany po kątem nienależnego świadczenia i nie może mieć w tym względzie zastosowania ogólna norma z art. 405 kc. Co przy tym istotne, świadczeniem jest każde celowe i świadome przysporzenie majątku na rzecz majątku innej osoby. Ma to zdaniem Sądu Okręgowego szczególne znaczenie w rozpoznawanej sprawie, bowiem niewątpliwie powód celowo i świadomie świadczył na rzecz pozwanego cenę nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., a świadczenie to było zgodnie z treścią zobowiązania, czyli z treścią umowy kupna – sprzedaży z dnia 27 marca 2014 roku. Umowa ta była też poprzedzona zaakceptowanym przez E. A. (1) protokołem rokowań z dnia 11 marca 2014 roku, ustalającym warunki sprzedaży lokalu, a następnie została też przez powoda w całości wykonana, jako że w niniejszej sprawie nie był kwestionowany fakt, że uścił on na rzecz Miasta B. całą przewidzianą aktem notarialnym cenę nabycia mieszkania, tj. 32.779,25 zł. Obecnie powód dochodzi zatem roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, choć sam zobowiązał się do świadczenia na rzecz pozwanej Gminy mocy zaakceptowanej i wykonanej umowy sprzedaży, a przy tym – jak słusznie zauważył Sąd I instancji – zamierzony cel świadczenia został osiągnięty, bowiem powód uzyskał ekwiwalent uiszczonyj ceny w postaci prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W świetle powyższych okoliczności nie ma jednak zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do przyjęcia, że podstawa prawna spełnionego przez powoda świadczenia odpadła, a co więcej – E. A. (1) nie uchylił się też od skutków oświadczenia woli złożonego w dniu 27 marca 2014 roku w akcie notarialnym, jak również nie wykazał, by złożone przez niego oświadczenie woli obarczone było wadą mogącą prowadzić do uznania go za nieważne bądź bezskuteczne. Sąd Rejonowy prawidłowo zaś stwierdził, że dopiero w sytuacji spełnienia świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej można by mówić o spełnieniu świadczenia nienależnego, rodzącego po stronie pozwanej

obowiązek zwrotu otrzymanej kwoty. Ponieważ powód na żadną z takich okoliczności się nie powoływał, a przy tym – co warto powtórzyć – nie uchylił się od skutków oświadczenia woli złożonego w akcie notarialnym, nie sposób było przyjąć, by w rozpoznawanej sprawie dochodził on zwrotu świadczenia nienależnego, zwłaszcza że „nie można uchylić się jedynie od niektórych postanowień umowy z zamiarem pozostawienia w mocy pozostałych. Działający pod wpływem błędu nie może skutecznie dążyć do doprowadzenia przez takie oświadczenie do obowiązywania czynności prawnej takiej treści, jakiej życzyłby sobie, gdyby błędnie nie popełnił (wyrok z dnia 19.11.2003 roku, V CK 477/02, Lex nr 175975). Co więcej, zdaniem Sądu Okręgowego należy również zaznaczyć, że badanie rzeczywistej woli stron w zakresie ustalenia przedmiotowo istotnych elementów umowy (w tym ceny), wbrew treści aktu notarialnego, jest w zasadzie wyłączone z uwagi na zakazy dowodowe określone w art. 247 kpc, który dopuszcza dowód przeciw lub ponad osnowę dokumentu, jednak w ściśle określonych i niepodważalnych granicach – gdy nie prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności oraz gdy, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, sąd uzna to za potrzebne. Innymi słowy, należy w ocenie Sądu Okręgowego całkowicie zgodzić się z przytoczonym przez Sąd I instancji poglądem, w myśl którego „podważanie ceny z aktu sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie notarialnym stanowi obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i przez to jest niedopuszczalne” (tak SN w wyroku z dnia 27 kwietnia 2004 roku, II CK 191/03, Lex nr 399727 oraz w wyroku z dnia 05 marca 2005 roku, IV CK 630/04, Lex nr 277091, a także Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia I ACa 452/13, Lex nr 1388764/. Już choćby zatem z tych względów powództwo wytoczone przez E. A. (1) w niniejszej sprawie nie mogło zostać uwzględnione.

Mając na uwadze treść zarzutów apelacji, należy w ocenie Sądu Okręgowego zauważyć, że powództwo okazałoby się bezskuteczne nawet abstrahując od poczynionych wyżej rozważań. E. A. (1) nie spełniał bowiem warunków do otrzymania bonifikaty w wymiarze 85 % określonych uchwałą nr XXXIV/377/12 Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Wbrew bowiem zarzutom apelacji, nie można było zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, by rzeczywiście okres zamieszkiwania przez powoda w lokalu nr (...) przy ul. (...) od 20 czerwca 1979 roku do 26 stycznia 1984 roku traktować jako istniejący na podstawie umowy najmu. Oczywiście bezsporne jest, że E. A. (1) od dnia 02 czerwca 1979 roku do dnia 26 lutego 1993 roku był pracownikiem Zespołu Szkół Rolniczych Centrum (...) w B., zatrudnionym jako pracownik stały Gospodarstwa (...), a w dniu 20 czerwca 1979 roku przydzielono mu wspomniany wyżej lokal. Nie ulega też wątpliwości, że lokal ten był mieszkaniem funkcyjnym w rozumieniu art. 46 ust. 1 obowiązującej w tej dacie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (Dz.U. 1974 Nr 14, poz. 84 z późn. zm.). W art. 47 ust. 2 tego aktu prawnego wskazano przy tym, że Rada Ministrów w porozumieniu z Centralną Radą Związków Zawodowych określi w drodze rozporządzenia warunki przydziału, zajmowania i opróżniania mieszkań funkcyjnych [...], zaś treść Układu Zbiorowego dla Państwowych Przedsiębiorstw Rolnych z dnia 24 grudnia 1974 roku pozwala stwierdzić, że był on podstawą opisanego wyżej przydziału z dnia 20 czerwca 1979 roku. Co przy tym istotne, o ile w art. 11, 12 i 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe przewidziano umowę najmu jako umowę odpłatną, tj. z obowiązkiem zapłaty czynszu przez najemcę, o tyle wzmiankowany wyżej Układ Zbiorowy wskazywał, że od opisanych w nim lokali czynsz nie będzie pobierany. Sąd Rejonowy całkowicie prawidłowo zatem ustalił – także posiłkując się dowodem z zeznań świadków – że z E. A. (1) nie zawarto oddzielnej pisemnej umowy najmu, w związku z czym powód nie opłacał czynszu, a obciążały go jedynie opłaty za prąd, wodę, opał oraz koszty drobnych napraw. W świetle tych okoliczności nie można zatem utrzymywać, że powoda łączyła z właścicielem (czy też dysponentem) lokalu umowa najmu, bowiem do istotnych składników tej umowy (essentialia negotii) należy umówiony czynsz, a skoro czynszu nie umówiono, nie może być mowy o ostatecznym zawarciu umowy najmu (tak SN w orzeczeniu z dnia 05 września 1946 roku, III C 364/46, Lex nr 159550). Innymi słowy, należy w ocenie Sądu Okręgowego zgodzić się z poglądem, w myśl którego „do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki, do jakich należą przedmiot najmu i czynsz stanowiący ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy. Nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu” (SA w Łodzi w wyroku z dnia 01 marca 2016 roku, I ACa 1190/15, Lex nr 2024123). Oczywiście zgodnie z art. 659 § 2 kc czynsz najmu może być określony nie tylko w pieniądzu, ale i w świadczeniach innego rodzaju. W rozpoznawanej sprawie jednakże nie można zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że strony doszły do porozumienia co do rodzaju i wartości świadczenia potencjalnego najemcy, a zatem uzgodniły czynsz najmu. Nie można nawet przyjąć,

że w ogóle prowadziły jakieś rozmowy co do tej kwestii, a świadczenie pracy przez powoda na rzecz Gospodarstwa (...) trudno rozpatrywać jako świadczenie innego rodzaju, skoro za pracę tę E. A. (1) otrzymywał wynagrodzenie jako jej ekwiwalent. Istnienie świadczenia innego rodzaju – w miejsce czynszu pieniężnego – nie zostało zatem przez powoda wykazane. Strony mogły zresztą z czynszu w ogóle zrezygnować, tyle tylko, że w takiej sytuacji otwarta pozostaje kwestia kwalifikacji takiej umowy właśnie jako umowy najmu (tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 23 listopada 2017 roku, VI ACa 1196/16, Lex nr 2475112). Jeżeli zaś do zawarcia umowy najmu nie dochodzi zatem w wypadku, gdy nie określono w niej czynszu, to w ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że umowa, na podstawie której powód zajmował lokal nr (...) przy ul. (...) od 20 czerwca 1979 roku do 26 stycznia 1984 roku była w istocie umową użyczenia, stąd też ocenę Sądu Rejonowego w tym zakresie należy uznać za całkowicie prawidłową.

Reasumując należy stwierdzić, iż Sąd I instancji wydał trafne rozstrzygnięcie na podstawie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a odmienne twierdzenia apelacji nie mogły zyskać aprobaty.

Mając powyższe na uwadze należało orzec na podstawie art. 385 kpc jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc i zawartej w niej zasady odpowiedzialności za wynik procesu ustalając koszty zastępstwa procesowego pozwanego na kwotę 120 zł, zgodnie z § 2 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).