

IVC 427/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia	18 lutego 2014 roku
------	---------------------

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca : SSO. Anna Bartoszevska

Protokolant sądowy Joanna Micińska

po rozpoznaniu w dniu	10 lutego 2014 roku	w Warszawie
-----------------------	---------------------	-------------

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o zapłatę

1. powództwo oddala;
2. zasądza od powoda Z. D. na rzecz pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 6.300 zł (sześć tysięcy trzysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

IVC 427/13

UZASADNIENIE

Powód Z. D. pozwem z dnia 9 grudnia 2010 r. (data prezentaty) wniósł o zasądzenie na jego rzecz do pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwoty 56.112,00 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów jakie poniósł na wykup swego mieszkania położonego w W. przy ulicy (...). Dochodzona pozwem kwota stanowi 69,5% -ową zniżkę wyceloną za okres pracy powoda u zbywcy lokalu tj. od 20 września 1992r. do 29 kwietnia 2004r., przy uldze 6% za każdy rok pracy liczoną od kwoty 80.738 zł tj. ceny jaką zapłacił za wkup lokalu bez zastosowania ustawowych preferencji określonych w art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2007.231.1700 j.t. ze zm.).

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (odpowiedź na pozew- k. 44-47).

Dnia 6 maja 2011 r. na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie powód rozszerzył powództwo do kwoty 84.247,00 zł, wnosząc o zwrot 95% uiszczonej za wykup lokalu ceny tj. kwoty 76.701 zł plus zwrot kosztów oprocentowania spłacanych rat w kwocie 7.546 zł.

Stwierdziwszy swą niewłaściwość Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 maja 2011 przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie (postanowienie k. 75).

Przed Sądem Okręgowym strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda Z. D. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (wyrok Sadu Okręgowego- k. 143).

Uwzględniając wniesioną przez powoda apelację od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny w dniu 20 listopada 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, nakazując Sądowi pierwszej instancji dokonanie ustaleń niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy, ocenę, czy żądanie powoda znajduje oparcie w obowiązujących w dacie dokonywania czynności i obecnie przepisach. Przy czym ocena ta miała być dokonana nie tylko pod kątem przysługiwania powodowi uprawnień do nabycia lokalu po cenach preferencyjnych, ale też w aspekcie ogólnych zasad prawa cywilnego- skutków nieważności czynności prawnej, wad oświadczenia woli, odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej a także przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Ponieważ przedmiotowy lokal położony jest w budynku spełniającym funkcje nie tylko mieszkalne w rozumieniu art. 46 ust.1 pkt 2 ustawy z 1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy miał ocenić, czy z chwilą wejścia w życie tej ustawy stosunek najmu tego lokalu wygasł, zaś dotychczasowy najemca zachował uprawnienie do zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu na podstawie art. 46 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, czy też ten stosunek winien mu być wypowiedziany. Jeśli tak, to jakie są skutki braku tego wypowiedzenia, w szczególności czy można uznać, iż najemca zachował prawo pierwszeństwa nabycia takiego lokalu na zasadach preferencyjnych zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z 15 grudnia 2000 w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy. Jeśli powód był osobą uprawnioną w rozumieniu 2 tej ustawy a Agencja zawarła z nim umowę bez należnych mu ulg, to czy cała umowa jest nieważna i czy można by uwzględnić żądanie powoda bez jednoczesnego zaoferowania przez powoda zwrotu świadczenia na rzecz Agencji. Jeśli zaś uznać, iż skutek nieważności obejmuje jedynie postanowienie dotyczące ceny, to należy rozważyć, czy powód jest uprawniony do żądania całej kwoty – skoro stroną umowy po stronie nabywców była także jego małżonka. Sąd Okręgowy miał też rozważyć, czy rozszerzenie powództwa dokonane przez powoda na rozprawie 6 maja 2011r. było skuteczne, biorąc pod uwagę treść art. 193 §3 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego- k. 195).

Sąd na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie ustalił następujący stan faktyczny:

Powód w dniu 1 lipca 1983 r. otrzymał przydział mieszkania funkcyjnego o powierzchni 75,4 m² wraz z komórką, oznaczonego nr 4, znajdującego się w budynku nr (...) w W. (k. 52). Powód zajął ten lokal wraz z żoną i dwójką dzieci.

Po przejściu do Zasobu mienia zlikwidowanej (...) w P. powód ubiegał się o wykup lokalu mieszkalnego objętego umową najmu. Przedmiotowy lokal mieszkalny, podobnie jak trzy inne lokale, znajdował się w budynku laboratoryjnym działu hodowli ziemniaka. Agencja nie wyraziła zgody na sprzedaż tych lokali, z uwagi na potrzeby hodowli ziemniaka (k. 53). W zaistniałej sytuacji, ówczesny administrator zasobów mieszkaniowych w P.- R. E., na prośbę żony powoda T. D., przydzielił jej niewykończony lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 65,19 m² położony w P., przy ul. (...). Dnia 31 października 1995 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...) Agencja sprzedała powodowi i jego małżonce przedmiotowy lokal stosując preferencyjne warunki określone w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, za cenę 9.128,70 zł obniżoną do kwoty 912,87 zł, po zastosowaniu 90% zniżki, stosownie do stażu pracy żony powoda. Cena uwzględniała stan lokalu (k.- 57-61, zeznania świadka T. D. k.- 100).

Pomimo sprzedaży lokalu w P., administrator nie rozwiązał z powodem umowy najmu lokalu w budynku nr (...) położonym w W.. Z uwagi na fakt, że wspomniany budynek laboratoryjny ostatecznie okazał się zbędny dla hodowli, a najemcy lokali mieszkalnych w tym budynku kierowali do pozwanej liczne wnioski, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa wyraziła zgodę na ich sprzedaż, z tym, że nie na warunkach preferencyjnych (k. 62). Pismem z dnia 2 lutego

2004r. działające w jej imieniu Przedsiębiorstwo (...) Skarbu Państwa „ (...) „ w W. przedstawiło powodowi ofertę sprzedaży przedmiotowego lokalu. Miał on zostać sprzedany za cenę 80.738 zł, z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty . Pierwsza rata w kwocie 8.738 zł miała być zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego a reszta ceny tj. 72.000 zł rozłożona na 40 rat kwartalnych po 1.800 zł każda plus odsetki w wysokości 1/5 stopy redyskontowej , nie mniej jednak niż 3% w stosunku rocznym (k. 23). W oświadczeniu z dnia 3 lutego 2004 r. powód wyraził zgodę na nabycie lokalu , na przedstawionych mu warunkach (k.25). Powód przyznał, że „zdawał sobie sprawę, że kupuje mieszkanie bez żadnych preferencji”. Powód nie kwestionował powyższych ustaleń pomiędzy stronami, a w toku postępowania nie poddał pod wątpliwość ważności zawartej umowy.

Aktem notarialnym z dnia 29 kwietnia 2004 r. Rep. A nr (...) Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała powodowi i jego żonie T. D. lokal nr (...) położony w W. przy ulicy (...) o powierzchni 78,38 m² wraz z przynależną piwnicą i udziałem wynoszącym o, (...) części wspólnych budynku i w działce wraz z przynależnym prawem do miejsca postojowego w trybie bezprzetargowym na cenę 80.738,00 zł z rozłożeniem na 40 rat kwartalnych i z zastosowaniem preferencyjnego oprocentowania (k. 64-69).

Suma oprocentowanych preferencyjnymi odsetkami rat głównych wyniosła 7.546,85 zł (zestawienie powoda k. 222).

Przed zakupem mieszkania w W. małżonkowie D. byli już właścicielami mieszkania w P. przy ul. (...). Ich potrzeby mieszkaniowe były już zaspokojone, a mieszkanie będące przedmiotem sporu miało zostać przeznaczone dla syna powoda (k. 111-112).

Powód domaga się od pozwanej zwrotu 84.247,00 zł. Na powyższą kwotę składają się: 76.701,00 zł jako 95% kwoty rzeczywiście zapłaconej przez powoda za lokal oraz 7.546,00 zł tytułem oprocentowania zapłaconych rat . (pismo powoda- k. 220-221).

Powyższy stan faktyczny , między stronami bezsporny , Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych tj. zeznań powoda (k. 73-74) i świadka T. D. (k.100).

Sąd w całości uznał za wiarygodne dokumenty prywatne złożone w sprawie, gdyż treść ich nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, by podważyć ich wiarygodność z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem nie znajduje uzasadnienia w żadnej podstawie prawnej. W dniu 9 kwietnia 2004r. strony zawarły cywilnoprawną umowę notarialną , na mocy której ustanowiona została odrębna własność lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) następnie lokal ten został sprzedany powodowi i jego żonie T. D. za cenę 80.738 zł rozłożoną na korzystnie oprocentowane raty , płatne w ciągu 10 lat.

Zgodnie z wyrażoną w art. 353(1) k.c. zasadą swobody umów , strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia.

Umowa między stronami została zawarta w wyniku oferty przedstawionej powodowi w dniu 2 lutego 2004r. , którą powód zaakceptował bez zastrzeżeń. . Powód przyznał, że „zdawał sobie sprawę, że kupuje mieszkanie bez żadnych preferencji”. Nie kwestionował powyższego, chociażby poprzez wystąpienie z powództwem o ustalenie lub o zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy na preferencyjnych zasadach, nie podnosił, że po jego stronie zachodziły jakiegokolwiek okoliczności wyłączające lub ograniczające świadome i swobodne podjęcie decyzji . Zobowiązanie które podjął, a następnie poprzez zapłatę umówionej ceny zrealizował było jego świadomym działaniem. Dopiero po blisko siedmiu latach od zawarcia umowy , powód , nie powołując się na żadną z wad oświadczenia woli i nie wnosząc o stwierdzenie nieważności zawartej umowy , wniósł o zapłatę kwoty przewyższającej wartość zapłaconej ceny , bez jednoczesnego zaoferowania zwrotu świadczenia, uznając ,że jego prawa zostały naruszone przez działanie pozwanej.

Tak sformułowane żądanie w żadnym wypadku nie zasługuje na uwzględnienie. Pozostaje w sprzeczności z wywodzącą się jeszcze z prawa rzymskiego zasadą *prawa pacta sunt servanda*, że umów należy dotrzymywać. Uwzględnienie tego żądania prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda a nadto pozostawałoby to w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego, gdyż takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Norma ta odnosi się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywania. Działanie takie nie jest społecznie aprobowane i nie powinno korzystać z ochrony prawnej.

Sąd podzielił stanowisko pozwananej, zgodnie z którym sprzedaż mieszkań państwowych z zastosowaniem ulg przy zapłacie ceny jest elementem pomocy państwa dla określonych kategorii osób, np. pracowników, najemców. Z dobrodziejstwa tego uprawnieni powinni skorzystać jednokrotnie, ponieważ ponowne zastosowanie ulgi cenowej mogłoby zostać uznane za korzyść uzyskaną niesłusznie kosztem Skarbu Państwa i nadużycie prawa, a także naruszenie zasad równości wobec prawa w stosunku do pozostałych uprawnionych.

Potrzeby mieszkaniowe powoda i jego małżonki zostały już zaspokojone w lokalu mieszkalnym w P., który pozwana sprzedała im stosując preferencyjne warunki. Lokal w W. miał być przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych syna małżonków, który z pewnością nie należy do kręgu osób do których mają zastosowania przepisy art. 42 i 43 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (u.g.n.r.). Zdaniem Sądu powód również nie należy do kręgu tych osób.

Lokal w W., którego najemcą był powód znajdował się w budynku laboratoryjnym działu hodowli ziemniaka, a więc w budynku nie służącym wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu art. 46 u.r.n.r. Zgodnie z treścią tegoż przepisu obowiązującą w dacie zawarcia umowy między stronami, najemcom zajmujących lokale w budynkach mieszkalnych przejętych do Zasobu, niesłużących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przysługuje pierwszeństwo w najmie innego mieszkania wchodzącego w skład (...). (2001-06-09 tekst jednolity Dz.U.2001.57.603.)

Sąd w całości podzielił stanowisko strony pozwanej w zakresie interpretacji art. 46 u.g.n.r., zgodnie z którą najemcom zajmującym lokale w budynkach nie służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przysługuje jedynie pierwszeństwo w najmie innego lokalu wchodzącego w skład (...) i dopiero ten lokal może podlegać sprzedaży na warunkach preferencyjnych w trybie przepisów art. 42 i 43 u.g.n.r.

Za taką interpretacją przemawiają argumenty *de lege lata* i wykładnia uwzględniająca treść przepisu art. 46a obowiązującego od 3 grudnia 2011r. zgodnie z którym „do zbycia przez Agencję nieruchomości w skład której wchodzi domy i lokale mieszkalne, o których mowa w art. 46 ust. 1 zdanie drugie, nie stosuje się art. 42 i 43 oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Z dniem zbycia stosunki najmu tych domów i lokali na czas określony stają się stosunkami najmu na czas nieokreślony. Zgodnie z powyżej przedstawioną interpretacją art. 46 u.g.n. r. powód jako najemca lokalu o jakim mowa w tym przepisie miał jedynie prawo pierwszeństwa w najmie innego lokalu w celu możliwości sprzedaży go na warunkach określonych w przepisach art. 42 i 43 u.g.n.r.. Pozwana umożliwiła powodowi realizację tego uprawnienia sprzedając mu i jego małżonce lokal w P. .

Tylko w przypadku odstąpienia od umowy bądź stwierdzenia nieważności umowy wzajemnej, powód mógłby żądać zwrotu zapłaconej ceny w zamian za zwrot świadczenia wzajemnego, stosownie do przepisów art. 496 i 497 k.c.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności i treść powołanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w wyroku. O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.