

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Robert Jurga
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 marca 2017 r. sygn. akt I C 1247/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu treści:**

**„I. ustala, że powodowi A. M. przysługuje bonifikata w wysokości 39% przy nabyciu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania;**

**IV. nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5.736 zł (pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu od uiszczenia od której powód był częściowo zwolniony.”;**

**2. apelację w pozostałej części oddala;**

**3. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**4. nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6.186 zł (sześć tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem brakującej opłaty od apelacji od której uiszczenia powód był zwolniony.**

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Zbigniew Ducki SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACa 1221/17

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K., A. M. wniósł o:

o ustalenie maksymalnej 95% bonifikaty za łączny okres najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. (dalej przedmiotowy lokal) przez powoda wraz z poprzednimi najemcami, a w przypadku nie uwzględnienia przez ciągłości stosunku najmu, to ustalenie bonifikaty w wysokości 90% od szacunkowej ceny nabycia mieszkania obliczonej jako iloczyn 26 lat x 3% = 78% plus 12% = 90%; zasądzenie kosztów postępowania.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powód podał powód, że chce wykupić przedmiotowy lokal mieszkalny z 95% bonifikatą. Zaznaczył, że wstąpił w stosunek najmu tego lokalu zapoczątkowany przez G. S. i jej męża na mocy aneksu do umowy najmu, a dodatkowo w przeszłości był pracownikiem (...). W jego ocenie okres najmu trwa co najmniej od 1979 r., kiedy to zamieszkał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym jako opiekun najemczyni, a całkowity okres najmu rozpoczął się 19 lutego 1966 r. tj. od dnia udostępnienia lokalu mężowi najemczyni, aż do dnia przekazania mieszkania przez (...) na rzecz Gminy Miejskiej K. tj. 4 listopada 2005 r. Powód stwierdził, że chciał wykupić lokal mieszkalny z 95% bonifikatą, jednak strona pozwana nie uwzględniła okresu najmu lokalu zgodnie z jego wyliczeniem. Uznała, że dotyczy on okresu od 19 grudnia 2001 r. (jako data zawarcia umowy najmu z (...) S.A. Oddział (...)) do 4 listopada 2005 r. (jako data przekazania nieruchomości przez (...) stronie pozwanej). W ocenie powoda takie ustalenie lat najmu jest niezgodne z orzeczeniem Sądu Rejonowego (...)w K. sygn. akt I C 600/01/S z 16 maja 2001 r. o istnieniu stosunku najmu przed datą zawarcia umowy zarówno z administracją (...), jak i pozwaną.

Ostatecznie jednak powód wniósł o ustalenie, że przy wykupie przedmiotowego lokalu przysługuje mu bonifikata w wysokości 87% z tytułu pozostawania w stosunku najmu od 26 lutego 1996 r. do 4 listopada 2005 r., tj. do daty przekazania przez (...) lokalu mieszkalnego na rzecz strony pozwanej oraz z tytułu zatrudnienia w (...) w okresie od 15 kwietnia 1985 r. do 4 maja 1987 r. Wskazał przy tym, że wysokość bonifikaty powinna być tak naprawdę liczona od daty zawarcia aneksu z dnia 27 kwietnia 1994 r. do chwili wyrokowania, gdyż w dalszym ciągu pozostaje w stosunku najmu, który wynika z zawartej ze stroną pozwaną umowy najmu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, jakoby wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego z chwilą śmierci poprzedniego najemcy G. S. oraz zaprzeczyła wyliczeniom wysokości bonifikaty dokonanych przez powoda. Podała, że wyrokiem Sądu Rejonowego (...)w K. z dnia 6 listopada 2015 r., sygn. akt I C 819/14/S ustalono, że powód stał się najemcą przedmiotowego lokalu z dniem 26 lutego 1996 r.

Strona pozwana także podniosła, że z uwagi na powagę rzeczy osądzonej stosunek najmu powoda, który dotyczy tylko (...) może być liczony od 1996 r. zgodnie z w/w wyrokiem z 6 listopada 2015 r.

Wyrokiem z 29 marca 2017 r. wydanym do sygn. akt I C 1247/15 Sąd Okręgowy w Krakowie: **w pkt. I** oddalił powództwo; **w pkt. II** zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.000 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W ustaleniach stanu faktycznego sprawy poczynionych na kanwie wydanego orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że lokal przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił mieszkanie zakładowe, które został przyznane S. S. jako pracownikowi (...).

W dniu 4 listopada 2005 r. została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. (...) nr (...)umowa przekazania nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego pomiędzy (...) S.A., a Gminą Miejską K.. W trybie art. 81 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz. U. z 2000 r., poz. 948 z późn. zm., dalej ustawa z 8 września 2000 r.) oraz na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) przeniosła na rzecz Gminy Miejskiej K. udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz we współwłasności budynku przy ul. (...) w K., w ramach którego przekazany został m.in. znajdujący się w tym budynku lokal mieszkalny nr (...), o pow. użytkowej 45,30 m<sup>(2)</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o pow. 9,40 m<sup>(2)</sup>, z którymi związany jest udział wynoszący (...) części.

Gmina Miejska K. prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych przejętych od (...) na podstawie wspomnianej ustawy z dnia 8 września 2000 r.

Powód w okresie od 15 kwietnia 1985 r. do 4 maja 1987 r. był zatrudniony w (...) Zakładach Usługowych w K. (**niesporne**).

Pismem z 26 lutego 1996 r. (...) zwróciło się do powoda w sprawie zmian opłat czynszu za lokal mieszkalny, co nastąpiło aneksem do umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Następnie w piśmie z 21 stycznia 2000 r. (...) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w K. wyraził zgodę na wykup przez A. M. zajmowanego mieszkania przy ul. (...) w K..

Przed Sądem Rejonowym (...)w K., I Wydział Cywilny toczyło się postępowanie sygn. akt I C 600/01/S z powództwa A. M. przeciwko (...) - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w K. o ustalenie istnienia stosunku najmu.

Wyrokiem zaocznym z 16 maja 2001 r. Sąd Rejonowy ustalił, że między powodem, a stroną pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K..

W dniu 19 grudnia 2001 r. powód zawarł z (...) S.A. w K. umowę najmu nr (...) przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) na czas nieoznaczony.

W dniu 15 marca 2006 r. powód zawarł z Gminą Miejską K. umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Powód A. M. w dniu 3 kwietnia 2006 r. złożył do Zarządu (...) w K. wniosek o wykup wspomnianego lokalu mieszkalnego.

Pismem z 31 maja 2013 r. Urząd Miasta K. Wydział Skarbu Miasta poinformował powoda, że Gmina Miejska K. prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych przejętych od (...) mocą umowy z dnia 4 listopada 2005 r. na podstawie ustawy z 8 września 2000 r., zgodnie z zasadami wskazanymi w jej art. 44. Powód został wezwany o przedłożenie stosownych dokumentów celem ustalenia wysokości przysługującej mu bonifikaty.

Pismem z 14 października 2013 r. powód został zawiadomiony, że przysługuje mu pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych przewidzianych w art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. tj. z bonifikatą w wysokości 6% za każdy rok pracy w (...), (...) S.A. oraz w przedsiębiorstwach

państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa art. 42 ust. 1 pkt 3 i 4a w/w ustawy oraz w wysokości 3% za każdy rok najmu mieszkania. Ustalono na podstawie dokumentów, że w dniu 19 grudnia 2001 r. powód zawarł z (...) S.A. w K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), natomiast od dnia 15 kwietnia 1985 r. do dnia 4 maja 1987 r. A. M. był zatrudniony w (...) Zakładach Usługowych w K.. Zatem strona pozwana przyjęła, że okres najmu powoda wyniósł trzy lata tj. od 19 grudnia 2001 r. jako dnia zawarcia umowy najmu z (...), do dnia zawarcia umowy przekazania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego z dnia 4 listopada 2005 r. Tak też wysokość bonifikaty powoda z tytułu najmu ustalono na 9%, a z uwagi na zatrudnienie powoda w (...) Zakładach Usługowych w K. od 15 kwietnia 1985 r. do 4 maja 1987 r. bonifikata z tytułu zatrudnienia miała wynieść 12%. Zatem łączna przysługująca powodowi bonifikata stanowiła 21%. Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z 6 sierpnia 2013 r. wartość rynkowa prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyniosła 289.350 zł. W tej sytuacji po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 21% do zapłaty miała zostać kwota 228.587 zł, a w przypadku jednorazowej wpłaty przy uwzględnieniu dodatkowej bonifikaty z tego tytułu w wysokości 25%, należna do zapłaty kwota wynosiłaby 171.440 zł. Powód został wezwany do poinformowania strony pozwanej w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, czy decyduje się na zakup lokalu mieszkalnego na powyższych warunkach, czy rezygnuje z wykupu.

Powód odmówił wykupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na wskazanych mu warunkach i zakwestionował wyliczenia dotyczące lat najmu, który jego zdaniem winien być liczony od 1979 r., co wynika z wyroku Sądu Rejonowego (...)w K. z 16 maja 2001 r. Powód podniósł, że był zameldowany w lokalu przy ul. (...) od 10 października 1979 r., zaś dysponent lokalu uznawał go za następcę prawnego na równi ze współmałżonkiem głównego najemcy. Aneks do umowy najmu został wystawiony na nazwisko powoda w dniu 26 lutego 1996 r. Wynika z tego, że powodowi winna przysługiwać 95% bonifikata do wykupu lokalu mieszkalnego, a zatem cena wykupu powinna być ustalona na kwotę 14.467,50 zł, a wraz z bonifikatą za jednorazową wpłatę będzie to kwota 10.851 zł. Powód zanegował także wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości zawarte w operacie szacunkowym.

(...) w piśmie z 7 stycznia 2014 r. nie zgodził się ze stanowiskiem powoda i podtrzymał pierwotne wyliczenia dotyczące wysokości należnej powodowi bonifikaty. A. M. wniósł do Prezydenta Miasta K. skargę na działania Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta K. w kwestii wykupu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., zaś pismem z 20 marca 2014 r. Prezydent Miasta K. odniósł się do skargi powoda na prawidłowość działania Wydziału Skarbu Miasta (...) w sprawie sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, której nie uwzględnił uznając działania organu za prawidłowe.

A. M. w dniu 15 maja 2014 r. wystąpił do Sądu Rejonowego (...)w K. z powództwem przeciwko Gminie Miejskiej K. o ustalenie, że pomiędzy nim, a (...) Oddział (...) powstał z dniem 1 stycznia 1993 r. tj. z dniem śmierci poprzedniej najemczynie G. S. stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. - stosownie do wyroku Sądu Rejonowego (...)w K. z dnia 16 maja 2001 r. w sprawie sygn. akt I C 600/01/S.

Wyrokiem z 6 listopada 2015 r., sygn. akt I C 819/14/S Sąd Rejonowy (...)w K. ustalił, że stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem A. M., a wynajmującym wówczas (...)Spółką Akcyjną Oddział Gospodarki Mieszkaniowej Zakład w K. powstał z dniem 26 lutego 1996 r. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że powód mieszkał w lokalu przy ul. (...) od 1979 r. Wcześniej mieszkał z rodzicami w tym samym budynku w lokalu nr (...). Lokal nr (...) zajmowali S. S. i G. S., których powód traktował jak dziadków. Po śmierci S. S. we wrześniu 1979 r. G. S. przez pewien czas mieszkała z matką powoda w lokalu nr (...), zaś sam A. M. przeniósł się do lokalu nr (...). Po tym jak matka powoda trafiła do szpitala, G. S. powróciła do lokalu nr (...) i mieszkała w nim aż do śmierci tj. do dnia 1 stycznia 1993 r. wraz z A. M.. Powód opiekował się starszą i schorowaną G. S. do dnia jej śmierci. Następnie wynajmujący lokal (...) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej traktował A. M., jako najemcę lokalu nr (...). Dalej została zwrócona uwaga, że stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego powstał między stronami w drodze czynności konkludentnych. Jeszcze przed zawarciem umowy najmu z 19 stycznia 2001 r. i przed wyrokiem stwierdzającym istnienie stosunku najmu (wyrok z dnia 16 maja 2001 r.) (...) kierowała do A. M. korespondencję związaną z umową najmu, odbierała czynsz i wydawała zgody na remonty. Jednocześnie istotnym było to, że najwcześniejszym dokumentem potwierdzającym traktowanie A. M. jako najemcy lokalu był aneks do umowy najmu z 26 lutego 1996 r., a powód nie wykazał, aby niezwłocznie po śmierci G. S. w styczniu 1993 r. pomiędzy stronami

istniał już stosunek najmu, bo nie był osobą bliską dla najemczynie ani nie miał zawartej z nią umowy o opiekę. Zatem jako datę istnienia stosunku najmu Sąd przyjął dzień 26 lutego 1996 r. jako najpóźniejszą niewątpliwą datę istnienia stosunku najmu lokalu przy ul. (...).

Od powyższego wyroku powód wywiódł apelację, zaskarżając go w całości, a wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie, II Wydział Cywilny Odwoławczy z 21 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca 968/16 apelacja powoda została oddalona, ze wskazaniem, że zasadniczą przyczyną oddalenia apelacji jest przyjęcie braku po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia najmu od daty 1 stycznia 1993 r.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji po wysnuciu tezy o bezzasadności powództwa przypomniał, że w pierwotnie zgłoszonym żądaniu powód wniósł o ustalenie maksymalnej 95% bonifikaty za łączny okres najmu przez niego wraz z poprzednimi najemcami, przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a w przypadku nie uwzględnienia ciągłości stosunku najmu, o ustalenie bonifikaty w wysokości 90%. Następnie zaznaczono, że domagał się ustalenia przysługiwania mu bonifikaty w wysokości 87% z tytułu pozostawania w stosunku najmu od 26 lutego 1996 r. do dnia 4 listopada 2005 r., tj. do daty przekazania przez (...) lokalu mieszkalnego na rzecz strony pozwanej oraz z tytułu zatrudnienia w Przedsiębiorstwie Państwowym (...) w okresie od 15 kwietnia 1985 r. do 4 maja 1987 r. Dodano też, że powód wskazywał na wysokość bonifikaty która powinna być liczona od daty zawarcia aneksu z 27 kwietnia 1994 r. do chwili wyrokowania, gdyż w dalszym ciągu pozostaje w stosunku najmu, który wynika z zawartej ze stroną pozwaną umowy najmu.

Na powyższym tle Sąd I instancji w pierwszej kolejności uznał, że powodowi przysługiwało roszczenie o ustalenie wysokości bonifikaty, z jakiej może on skorzystać przy wykupie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, bowiem strona pozwana zakwestionowała wysokość bonifikaty wskazywanej przez powoda. Powód miał zatem interes prawny w ustaleniu prawa do skorzystania przez niego z bonifikaty w wysokości przez niego wskazanej. Podniesiono przy tym, że (...) podjęły decyzję o sprzedaży lokali i wdrożyły procedurę przewidzianą w art. 43 w/w ustawy z 8 września 2000 r., a następnie w piśmie z 21 stycznia 2000 r. (...) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w K. wyraził zgodę na wykup przez A. M. zajmowanego przez niego przedmiotowego mieszkania.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 44 ust. 2 w/w ustawy z 8 września 2000 r. sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami pomniejszonej o: 6% za każdy rok pracy w (...), (...) SA oraz przedsiębiorstwach, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa w art.42 ust. 1 pkt 3 i 3a, oraz 3% - za każdy rok najmu mieszkania od (...) albo (...) SA łącznie - nie więcej jednak niż o 95%

Dalej Sąd I instancji uznał, że poza sporem był fakt pracy powoda w okresie od 15 kwietnia 1985 r. do 4 maja 1987 r. w (...) Zakładach Usługowych w K.. Jako bezsporne zostało uznane to, że 4 listopada 2005 r. pomiędzy (...) Państwowymi S.A., a Gminą Miejską K. została zawarta umowa przekazania nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego, dotyczących przedmiotowego lokalu.

Zwrócono przy tym uwagę, że prawomocnym wyrokiem z 6 listopada 2015 r., sygn. akt I C 819/14/S, Sąd Rejonowy (...)w K. ustalił, że stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, pomiędzy A. M. a wynajmującym wówczas (...) S.A. Oddział Gospodarki Mieszkaniowej Zakład w K. powstał z dniem 26 lutego 1996 r., gdyż apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca 968/16.

W powyższej sytuacji Sąd I instancji wywiódł, że wspomniany wyrok z 6 listopada 2015r. jest dla niego wiążący. Dlatego bez znaczenia pozostawał przedłożony przez powoda aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z 27 kwietnia 1994 r. Otóż aneks ten był również przedstawiany Sądowi Okręgowemu II Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie II Ca 968/16, jednakże Sąd ten uznał, że wnioski dowodowe z przedstawionych przez powoda dokumentów były spóźnione gdyż istniały one już wcześniej, a powód nie starał się o ich odnalezienie.

Wobec powyższego Sąd I instancji doszedł do wniosku, że powodowi przysługuje bonifikata w wysokości 39% - w tym 12% z tytułu zatrudnienia w (...) ( 2 lata x 6% ) oraz 27% z tytułu najmu mieszkania od (...) w okresie od 26 lutego

1996 r. do 4 listopada 2005 r. (9 lat x 3%). Wskazano, że ustawa z 8 września 2000 r. wyraźnie w art. 44 ust 2 pkt 2 określiła przysługiwanie 3% bonifikaty za każdy rok najmu mieszkania od (...) albo (...) SA łącznie - nie więcej jednak niż o 95% (tak wyrok Sądu Najwyższego z 21 października 2003 r., I CK 172/02, Lex nr 512019). Zatem do okresu najmu, za który przysługuje bonifikata nie może być wliczany okres najmu lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu z gminą. Zgodnie z art. 81 ust. 10 ustawy komercjalizacyjnej umowy najmu lokali mieszkalnych, mieszczących się w przekazanych gminie budynkach, przekształcają się, w z mocy prawa, z dniem przekazania - w umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Do umów tych mają zastosowanie przepisy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

W konsekwencji Sąd I instancji na podstawie art. 189 k.p.c. oddalił powództwo, gdyż powodowi nie przysługuje bonifikata ani w wysokości 95%, ani w wysokości 90%, ani też w wysokości 87%, czy 78%, a jedynie w 39 %.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), mając na uwadze charakter sprawy dotyczącej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powoda oraz jego przekonanie o słuszności swojego roszczenia budowanej na podstawie długoletniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

W apelacji od powyższego orzeczenia powód zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 81 ust. 10 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) przez uznanie, że przepis ten ma zastosowanie do ograniczenia liczenia długości okresu najmu stanowiącego podstawę bonifikaty wyliczonej od ceny ustalonej w dniu sprzedaży przez Gminę K., która nie jest cena jaka obowiązywała w chwili przekazania lokalu Gminie K. przez (...),

2) naruszenia art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że istnienie wyroku ustalającego istnienie stosunku najmu w pewnym okresie czasu uniemożliwia ustalenie istnienia stosunku najmu również w okresie innym (poprzednim) na podstawie nowych dokumentów nie branych pod uwagę w pierwszym postępowaniu.

W oparciu o powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, z tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

Apelacja powoda okazała się częściowo uzasadniona, co doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku.

Na wstępie wskazać należy, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy poczynione przez Sąd I instancji są prawidłowe i jako takie stanowią wystarczającą podstawę do oceny zasadności pozwu, jak i weryfikacji zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną. Z tego względu Sąd odwoławczy uznaje je za własne.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów apelacji zauważyć wypada, że powód stawiając zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 189 k.p.c., który stanowi podstawę żądania powoda w niniejszej sprawie, zmierza w istocie do podważenia prawidłowości zastosowania przez ten Sąd art. 365 § 1 k.p.c. Jak wynika, bowiem z uzasadnienia apelacji, skarżący kwestionuje zakres związania Sądu I instancji prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego(...)w K. z dnia 6 listopada 2015 r. sygn. akt I C 819/14/S ustalającym, że stosunek najmu między powodem, a ówczesnym wynajmującym - (...) Państwowymi Spółką Akcyjną Oddział (...) w K. - powstał z dniem 26 lutego 1996 r. W tym kontekście podkreślenia wymaga, że związane prawomocnym wyrokiem oznacza, że sąd obowiązany jest uznać, iż kwestia prawna, która była już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia, mająca znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej między tymi samymi stronami, kształtuje się, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku. W późniejszej sprawie zagadnienie to nie może być już w ogóle badana. Jak wyjaśnił Sąd

Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2017 r. (sygn. I CSK 46/17, niepubl.) przepis art. 365 k.p.c. nie określa wprost granic przedmiotowych mocy wiążącej, niemniej jednak w orzecznictwie sięga się w tym zakresie trafnie do art. 366 k.p.c., regulującego przedmiotowe granice powagi rzeczy osądzonej, co znajduje uzasadnienie w założeniu, że powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca są dwoma aspektami tej samej instytucji, jaką jest prawomocność materialna orzeczenia. Mocą wiążącą objęte są w konsekwencji te ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia, przy czym przedmiot ten należy postrzegać przez pryzmat żądania pozwu i faktów przytoczonych w celu jego uzasadnienia (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w związku z art. 321 § 1 k.p.c.).

Na kanwie niniejszej sprawy trafnie Sąd Okręgowy uznał, że niedopuszczalne jest czynienie odmiennych ustaleń co do chwili powstania stosunku najmu między powodem, a ówczesnym wynajmującym. Już sama treść sentencji wyroku Sądu Rejonowego (...)wK.z dnia 6 listopada 2015 r. w sprawie o sygn. I C 819/14/S wskazuje, że przedmiotem rozstrzygnięcia tegoż Sądu, jak i podstawy faktycznej stanowiącej przedmiot sporu, było ustalenie najwcześniejszej daty, z jaką można mówić o istnieniu stosunku najmu między powodem, a ówczesnym wynajmującym. Odwołanie się do treści pozwu oraz treści uzasadnienia wyroku dodatkowo okoliczność tę potwierdza. W tamtejszym postępowaniu powód domagał się ustalenia, że sporny stosunek najmu powstał z dniem 1 stycznia 1993 r., zaś Sąd Rejonowy, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, przyjmując jako datę powstania stosunku najmu dzień 26 lutego 1996 r. wskazał, że najwcześniejszym dokumentem potwierdzającym traktowanie powoda jako najemcę lokalu był aneks do umowy najmu z dnia 26 lutego 1996 r. Powód zaś, w ocenie tamtejszego Sądu, nie wykazał, aby najem istniał od daty wcześniejszej. Orzeczenie to uprawomocniło się w wyniku oddalenia apelacji powoda przez Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia z 21 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca 968/16. Skoro zatem kwestia daty powstania stosunku najmu została uprzednio prawomocnie przesądzona, to Sąd w niniejszym postępowaniu, toczącym się między tymi samymi stronami, nie może poczynić odmiennych ustaleń w tym zakresie, nawet jeśli dowody oferowane przez powoda poddawały w wątpliwość prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu w poprzednim postępowaniu. Prawomocność materialna orzeczenia powoduje, bowiem skutek polegający na tym, że wyłączone zostaje powoływanie faktów należących do podstawy faktycznej prawomocnie osądzonych roszczeń w celu uzyskania odmiennego lub sprzecznego z nim rozstrzygnięcia i to niezależnie do tego czy fakty te zostały powołane w prawomocnie zakończonym postępowaniu.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 81 ust. 10 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...). Okoliczność, że do okresu najmu, za który przysługuje bonifikata, nie może być wliczany okres najmu lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu z Gminą wynika z wyraźnego brzmienia art. 44 ust. 2 pkt 2) powołanej ustawy, z którego treści wprost wynika, że pomniejszenie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego następuje o 3 % za każdy rok najmu mieszkania od (...) albo (...) SA łącznie. Cytowany przepis nie przewiduje możliwości pomniejszenia ceny w sytuacji, gdy stroną umowy najmu staje się Gmina. Natomiast z dniem 4 listopada 2005 r. lokal zajmowany przez powoda został przez (...) S.A. przekazany Gminie Miejskiej K. i od tego dnia (...) SA utracił status wynajmującego w stosunku prawnym łączącym ten podmiot z powodem. Również przepis art. 81 ust. 10 powołanej ustawy nie daje w swej treści żadnych podstaw do kontynuowania naliczania bonifikaty po przekazaniu własności lokalu Gminie. Wykładnia zaprezentowana przez skarżącego pozostaje w sprzeczności z literalnym brzmieniem ustawy i za taką odmienną interpretacją powołanego przepisu z pewnością nie może przemawiać sam tylko - w ocenie powoda, niesprawiedliwy - sposób ustalania ceny sprzedaży lokalu przez Gminę.

Zamierzony skutek w postaci zmiany zaskarżonego wyroku nastąpił z przyczyn nie powołanych w petitum apelacji, lecz sygnalizowanych przez apelującego w jej uzasadnieniu. Sąd Okręgowy zaskarżonym wyrokiem oddalił powództwo w całości, w uzasadnieniu stwierdzając jednak, że powodowi przysługuje bonifikata w wysokości 39% od ceny nabycia mieszkania, a więc w wysokości wyższej niż bonifikata oferowana powodowi przez Gminę. Okoliczność ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w sentencji wyroku. Jak zdaje się wynikać z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy uznał, że niedopuszczalne jest częściowe uwzględnienie powództwa o ustalenie, którego podstawą jest art. 189 k.p.c. W doktrynie wyrażany jest pogląd, iż w sprawach o ustalenie lub nieistnienie stosunku prawnego lub prawa nie jest dopuszczalne – pomijając przypadki kumulacji żądań – częściowe uwzględnienie powództwa. Żądanie powoda, w kształcie, jaki mu nadał w pozwie, jest bowiem albo uzasadnione, albo nieuzasadnione, a stany

pośrednie nie zachodzą. (tak J. Gudowski w: J. Gudowski (w:) T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, K. Weitz, P. Grzegorzczak, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie rozpoznawcze, t. II, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2012). Dla zilustrowania powyższego wskazuje się przykładowo, iż sąd nie może „częściowo” uwzględnić powództwa o ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, przez stwierdzenie, iż przysługuje mu tylko – mające mniejszą moc – prawo rzeczowe ograniczone lub uprawnienie o charakterze względnym. Zauważyć należy jednak, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją ze zgola odmienną, albowiem spór nie dotyczy zasadności naliczania bonifikaty w ogóle, ale ustalenia jej wysokości. Gmina przyjęła, bowiem, że powodowi należy się bonifikata w wymiarze 21%, zaś powód uważa, że winna ona wynosić – ostatecznie - 87%. W tym kontekście roszczenie powoda nabiera kształtu podobnego do roszczeń w powództwach o zasądzenie (świadczenie), w których spór może dotyczyć nie tylko okoliczności istnienia roszczenia, ale również jego wysokości. Skoro zatem poczynione w sprawie ustalenia prowadzą do wniosku, że powodowi przysługuje bonifikata w wymiarze 39%, to nie koliduje z zakazem określonym w art. 321 § 1 k.p.c. częściowe uwzględnienie powództwa w tym zakresie.

Zauważyć dodatkowo należy, że przyjęcie odmiennego poglądu prowadziło do pozbawienia powoda możliwości ustalenia na drodze sądowej wysokości przysługującej mu bonifikaty, ze względu na nastąpienie skutku w postaci powagi rzeczy osądzonej.

Jednocześnie, wbrew twierdzeniom skarżącego, brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości obliczeń prowadzących do ustalenia wysokości bonifikaty poczynionych przez Sąd I instancji. Skoro stosunek najmu lokalu między (...), a powodem trwał od 26 lutego 1996 r. do 4 listopada 2005 r. to okres ten daje podstawę do naliczenia bonifikaty z tytułu najmu mieszkania od (...) za dziewięć, a nie za dziesięć lat, jak błędnie wskazuje apelujący. Tylko pełne lata najmu mogą, bowiem podlegać uwzględnieniu na podstawie art. 44 ust. 2 pkt 2) ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił, że powodowi przysługuje bonifikata w wysokości 39 % przy nabyciu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K. na podstawie ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz. U. z 2017 r. poz. 680 t.j.), zaś w pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., powództwo oddalił.

Zmiana rozstrzygnięcia sprawy spowodowała konieczność orzeczenia na nowo o kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji. O kosztach tych rozstrzygnięto zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia znajdującą podstawę w art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powód domagał się ustalenia, że przysługuje mu bonifikata w wysokości 87%, zaś wartość należnej powodowi bonifikaty określona została przez Sąd na 39%. Żądanie powoda zostało zatem uwzględnione w 45 %. Łącznie koszty postępowania wyniosły 15.400 zł i złożyły się na nie: uiszczona przez powoda częściowa opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocników stron w kwocie po 7.200 zł ustalone w oparciu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2013 r., poz. 490). Powód przegrał sprawę w 55 %, a zatem winien on ponieść koszty procesu w kwocie 8.470 zł (55% x 15.400 = 8.470 zł). Skoro dotychczas powód poniósł koszty procesu w kwocie 8.200 zł, to należało zasądzić od niego na rzecz strony przeciwnej kwotę 270 zł (8.470 zł – 8.200 zł = 1964 zł).

Dodatkowo, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2010 r nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5.736 zł (45% x 12.745 zł) tytułem części brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony w zakresie przewyższającym kwotę 1.000 zł.

Stosownie do wyniku sporu w drugiej instancji, Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 109 w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego wynoszące w sumie 10.800 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocników stron w kwotach po 5.400 zł



ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 wyżej wspomnianego rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Powód przegrał postępowanie przed Sądem II instancji w 55%, a zatem powinien on ponieść koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 5.940 zł ( $55\% \times 10.800 \text{ zł} = 5.940 \text{ zł}$ ). Skoro poniósł on koszty w kwocie 5.400 zł, to powinien on zwrócić stronie pozwanej kwotę 540 zł, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

Nadto, w pkt 3 wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Apelacyjny nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6.186 zł ( $45\% \times 13.745 \text{ zł}$ ) tytułem części brakującej opłaty od apelacji, od uiszczenia której powód był zwolniony.

SSA Robrt Jurga SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz-Braun