

Sygn. akt II Ca 952/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Katarzyna Longa (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku w S.

sprawy z powództwa **H. K.**

przeciwko **I. P. i L. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 24 marca 2017 roku, sygn. akt II C 930/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych I. P. i L. P. solidarnie na rzecz powódki H. K. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Katarzyna Longa

Sygn. akt II Ca 952/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa H. K. przeciwko I. P. i L. P. o zapłatę (sygn. akt II C 930/16):

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 45.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 22 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w tym kwotę 4.817 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 1.250 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach:

Pozwani dnia 6 kwietnia 1999 r. zawarli umowę najmu lokalu komunalnego położonego w S. przy ul. (...) i zgodnie z § 11 umowy mogli dokonać ulepszeń lokalu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Jednocześnie Sąd ustalił, że warunkiem zawarcia umowy najmu było uiszczenie przez pozwanych kwoty 19.599 zł tytułem kosztów remontu tego lokalu poniesionych przez poprzedniego najemcę. Po zamieszkaniu w tym lokalu pozwani poczynili szereg nakładów finansowych zmierzających do podniesienia standardu lokalu. Dalej Sąd wskazał, że w dniu 1 września 2003 r. pozwana zakupiła lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), do którego pozwani wprowadzili się we wrześniu 2003 r.

Pozwani propozycję zamieszkania w ich mieszkaniu komunalnych złożyli matce pozwanego, jednak ta nie była nią zainteresowana. Rozważali rozwiązanie umowy z Gminą, jednak zanim do tego doszło z pozwanym skontaktowała się powódka, będąca jego kuzynką, która była w tym czasie najemcą komunalnego lokalu położonego w S. przy ul. (...).

Sąd wskazał, że lokal powódki miał gorszy standard, gdyż miał wspólną z innymi lokatorami kuchnię, łazienkę i korytarz.

Sąd ustalił, że w kwietniu 2004 r. powódka zawarła z pozwanymi ustną umowę zamiany lokalu komunalnego położonego w S. przy ul. (...), na lokal komunalny położony w S. przy Al. (...) najmowany przez powódkę za dopłatą na rzecz pozwanych kwoty 45.000 zł. W celu wywiązania się z obowiązku zapłaty powódka spieniężyła posiadane akcje pracownicze i kwotę 37.000 zł przekazała pozwanym przelewem w dniu 13 kwietnia 2004 r. W tym samym czasie pozwani przekazali powódce klucze do lokalu przy ul. (...) w S., a powódka w tym lokalu zamieszkała wraz z córką P.. Zapłata reszty uzgodnionej kwoty nastąpiła przelewem w dniu 27 kwietnia 2005 r. - 5.000 złotych, uzyskaną z pożyczki zaciągniętej w zakładzie pracy.

Sąd ustalił także, że w dniu 13 maja 2004 r. odbyło się w lokalu przy ul. (...) spotkanie z przedstawicielami ZBiLKu w celu sporządzenia protokołu, a następnie w dniu 19 maja 2004 r. z wypełnionym wnioskiem, protokołem oraz zaświadczeniem o niezaleganiu w opłatach czynszowych, strony udały się do Urzędu Miasta S. celem załatwienia formalności związanych z zamianą. Wówczas okazało się, że brakuje oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu. Z uwagi na fakt, że pozwani posiadali już zakupiony lokal mieszkalny w M., odmówili podpisania oświadczenia.

Według Sądu pozwani nie informowali powódki, z jakiego powodu nie można było dokonać formalności. Sąd przyjął również, że uzgodnione zostało wówczas że dopóki zamiana nie zostanie sformalizowana, powódka może mieszkać w ich mieszkaniu, przy czym pozwani zobowiązali się do dalszego opłacania czynszu za swoje mieszkanie przy ul. (...), a powódka miała opłacać czynsz za swój lokal. Pozwani nie domagali się od powódki opłacenia czynszu za ich lokal, mimo, iż to ona faktycznie w nim zamieszkiwała.

Sąd ustalił również, że w dniu 2 czerwca 2004 r. powódka przekazała pozwanym przelewem w wykonaniu swojego zobowiązania wobec nich kolejną kwotę, tj. 3.000 zł.

Dalej Sąd przyjął, że przez kolejne 10 lat powódka mieszkała w lokalu pozwanych, nie ponosząc opłat za ten lokal. Strony miały ze sobą sporadyczny kontakt. Przez cały czas strony zgodnie realizowały warunki ustnej umowy zawartej w kwietniu 2004 r. Pozwani płacili czynsz za lokal przy ul. (...), a powódka za mieszkanie przy Alei (...). Pozwani nigdy nie wycofali się z umowy, tj. nie oświadczyli, że nie doprowadzą do formalnej zamiany lub, że takowa zamiana nie jest możliwa; nie wskazali, co z ich strony stanowi przeszkodę do formalnej zamiany i nie zaoferowali zwrotu powódce kwoty 45.000 zł ze względu na brak możliwości wykonania zobowiązania.

Po około dziesięciu latach od zawarcia przez strony umowy dotyczącej zamiany lokali komunalnych, pozwani nie informując powódki, zaprzestali opłacania czynszu za najmowany przez nich, a zajmowany przez powódkę, lokal przy ul. (...), o czym powódka dowiedziała się w sierpniu 2014 r. Powódka nie zgodziła się wówczas na opłacanie tego lokalu. Około września 2015 r. powódka dowiedziała się od pracowników Gminy M. S. - Zarządu (...) w S., że mieszkanie jest zadłużone. Dwa tygodnie przed świętami Bożego Narodzenia w 2015 r., powódka dostała wiadomość SMS od pozwanej z informacją, że do Ś. ma się wyprowadzić z lokalu i oddać pozwany klucze.

W reakcji powódka ponowiła swoje oświadczenie, że wyprowadzi się w momencie, gdy pozwani oddadzą jej przekazaną kwotę 45.000 zł.

Według Sądu, w trakcie spotkania z udziałem pełnomocników stron, do jakiego doszło w dniu 13 stycznia 2016 r. pozwana przyznała, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy dotyczącej zamiany ich lokali za dopłatą na rzecz pozwanych kwoty 45.000 zł, nadto że powódka przekazała pozwany ustaloną kwotę dopłaty, ale okazało się, że przeszkodą do finalizacji sprawy jest wcześniejsze nabycie przez pozwanych własności innego lokalu.

Sąd ustalił nadto, że pismem z dnia 9 lutego 2016 r. powódka wezwała pozwanych do zwrotu kwoty 45.000 zł, wskazując, że kwota ta stała się im nienależna w związku z wypowiedzeniem przez nich umowy najmu lokalu, który zobowiązali się zamienić na lokal powódki. Dnia 24 maja 2016 r. doszło do wydania lokalu przez powódkę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za zasadne w całości.

Sąd wskazał, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanych kwoty 45.000 zł w związku z niedojściem do skutku umowy zamiany mieszkań komunalnych. Pozwani twierdzili, że nie było możliwe zawarcia umowy zamiany, a uiszczona na ich rzecz przez powódkę kwota 45.000 zł stanowi równowartość kwoty, którą ci byli zmuszeni uiścić aby wejść w najem mieszkania przy ul. (...) oraz ceny za poczynione przez pozwanych nakłady na ww. lokal oraz pozostawione w nim ruchomości. Nadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że w dacie, kiedy strony ustaliły, że powódka zamieszka w lokalu wynajmowanym przez pozwanych, istniała możliwość dokonania formalnej zamiany lokali komunalnych (§ 9 i 10 uchwały Nr W114/03 Rady Miasta S. z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S.). Do zamiany mogłoby dojść, gdyby najemcy spełniali warunki do otrzymania lokalu komunalnego, w tym przewidziany § 2 uchwały warunek nie posiadania tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, położonego na terenie Gminy S. lub w miejscowości pobliskiej. Taką umowę zamiany lokali komunalnych zamierzały zawrzeć strony. Umowa miała być sfinalizowana przed urzędnikiem Gminy M. S., zgodnie z zapisami uchwały Nr W114/03 Rady Miasta S. z dnia 9 czerwca 2003 r., co potwierdzili w swych zeznaniach pozwani. Dopiero w trakcie załatwienia formalności okazało się, że brakuje oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, którego pozwani z uwagi na to, że posiadali już zakupiony lokal mieszkalny, nie podpisali. Z tej też przyczyny do formalnej zamiany mieszkań komunalnych nie mogło dojść i nie doszło.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani w dniu 13 maja 2004 r. dowiedzieli się, że zamiana mieszkań nie jest możliwa, jednak brak jest podstaw do uznania, że poinformowali o tym fakcie powódkę. Poza swymi zeznaniami nie przedstawili dowodów, że przekazali powódce z jakich względów nie może dojść do formalnej zamiany lokali.

Sąd wskazał, że gdyby było tak jak twierdzą pozwani, że w dniu 13 maja 2004 r. oświadczyli powódce, że formalna zamiana lokali nie jest możliwa i wskazali z jakich przyczyn, to powódka w czerwcu 2004 r. nie dokonałaby na rzecz pozwanych kwoty 3.000 zł i dalej w kwietniu 2005 r. nie dokonałaby wpłaty brakującej kwoty 5.000 zł na poczet finalizacji zamiany lokali. Trudno uznać, że powódka działałaby tak irracjonalnie tzn. wiedząc, że do finalizacji umowy nie dojdzie, nadal świadczyłaby na poczet umowy, która nigdy nie zostanie zrealizowana.

Sąd I instancji zważył, iż powódka w celu wejścia w najem mieszkania, którego najemcami byli pozwani dokonała na ich rzecz wpłaty kwoty 45.000 zł. Powódka zeznała, że nie było powiedziane za co jest kwota 45.000 zł, ale nie było możliwości targowania. W ocenie Sądu powódce zależało na zamianie lokali, gdyż ten w którym mieszkała, był lokalem

o dużo gorszym standardzie, ze wspólną z innymi lokatorami kuchnią i łazienką, zaś lokal pozwanych był lokalem wyremontowanym, o podwyższonym standardzie, w którego urządzenie pozwani zainwestowali znaczne środki. Stąd możliwość dokonania zamiany była dla powódki okazją na poprawę warunków bytowych i dlatego zdecydowała się uiszczać na rzecz pozwanych ww. kwotę.

Zdaniem Sądu brak podstaw do uznania, że strony ustaliły, że kwota 45.000 zł zostanie rozliczona w ten sposób, że pozwani będą płacili czynsz za mieszkanie przy ul. (...) do kwoty zapłaconej przez nich za wejście w najem tego mieszkania, tj. ok. 19.599 zł, zaś pozostała kwota stanowić będzie cenę za sprzedaż powódce tego, co zostało w lokalu, tj. ulepszeń, ruchomości (mebli, sprzętu agd). Powódka zaprzeczyła, by takie ustalenie miały miejsce, a pozwani, skoro twierdzą, że tak właśnie było, powinni swoje twierdzenia, zgodnie z art. 6 k.c. udowodnić. Tymczasem poza swoimi zeznaniami, żadnych innych dowodów na powyższą okoliczność nie naprowadzili. W ocenie Sądu Rejonowego brak jest dowodów na to pozwani zawarli z powódką umowę sprzedaży wyposażenia mieszkania. Brak jest dowodów, iż strony umówiły się, że pozwani będą uiszczać czynsz za mieszkanie przy ul. (...) do kwoty 19.599 zł, a po rozliczeniu tej kwoty powódka miała opłacać czynsz za ten lokal. Przy takich ustaleniach niezwykle trudno byłoby uchwycić moment, kiedy obowiązek zapłaty czynszu przestałby obciążać pozwanych i stwierdzić, dlaczego miało się tak stać po 10- latach, kiedy pozwani przestali jego uiszczania. Bardziej przekonujące dla Sądu są twierdzenia powódki, że strony umówiły się tak, że do momentu formalnej finalizacji transakcji zamiany, każdy z najemców będzie płacił czynsz za swój lokal. Są one logiczne, bo formalnie powódka była najemcą lokalu przy ul. (...), a pozwani ul. (...), zaś to najemcę obciąża obowiązek płacenia czynszu. Powódka zamieszkała w lokalu o wyższym standardzie, za taką możliwość, licząc na zamianę lokali komunalnych, zapłaciła pozwanym 45.000 zł. Pozwani kwotę tą przyjęli niejako odzyskując, to, co w lokal zainwestowali, tj. kwotę, którą zapłacili za wejście w prawo najmu tego lokalu i poczynione na niego nakłady, których zgodnie z § 11 łączącej ich z Gminą umowy najmu nie mieli prawa się domagać.

W ocenie Sądu, fakt, że przez 10 lat trwał taki stan rzeczy, że powódka mieszkała w lokalu przy ul. (...), a każda strona uiszczala czynsz za ten lokal, którego była najemcą, wskazuje, że powódka liczyła na to, że do formalnej umowy zamiany dojdzie, a pozwani mieli świadomość, że do niej dojść nie może, nie mniej wiedzieli, że będą zobowiązani do zwrotu zapłaconej im przez powódkę kwoty 45.000 zł. Wobec powyższego, przez 10 lat żadna ze stron nie podejmowała działań w celu wyjaśnienia sytuacji. Zdaniem Sądu gdyby powódka wiedziała, że do zamiany nie dojdzie, już wcześniej podjęłaby działania, żeby tą sytuację rozwiązać. Ostatecznie to bowiem powódka musiała wrócić do mieszkania przy ul. (...)- niesamodzielnego i o gorszym standardzie, a kwoty 45.000 zł zapłaconej pozwanym dochodzić na drodze sądowej. Pozwani chociaż przez 10 lat płacili czynsz za lokal, w którym mieszkała powódka, to jednak mieli taki obowiązek, bo byli wciąż byli jego najemcami. Jeśli taki stan rzeczy im nie odpowiadał, przez 10 lat mogli uświadomić powódkę, że do finalizacji transakcji nie dojdzie, rozliczyć się z nią i zdać lokal, lecz tego nie zrobili. Pozwani wniesli o rozwiązanie umowy najmu dopiero w grudniu 2015 r., a w maju 2016 Gmina wypowiedziała im umowę najmu. Wtedy oczywistym się stało, że do zamiany na pewno nie dojdzie.

W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że pozwani zobowiązani są do zwrotu na rzecz powódki kwoty 45.000 zł, którą świadczyła licząc, że do formalnej zamiany dojdzie. Zdaniem Sądu jeżeli założyć, że w dacie zawierania umowy strony były przekonane, że do formalnej zamiany mieszkań może dojść, co z uwagi na przeszkodę formalną okazało się niemożliwe, to uznać trzeba, że podstawa świadczenia istniała w chwili dokonania świadczenia, lecz po jego spełnieniu w sposób definitywny upadła. Jednocześnie jeśli założyć, że powódka świadczyła, licząc na formalną zamianę lokali, do której z przyczyn leżących po stronie pozwanych nie doszło, to mamy do czynienia z sytuacją, gdy zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty i pozostał on niezrealizowany. W obu przypadkach, zdaniem Sądu, pozwani na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. obowiązani są do zwrotu tego, co na ich rzecz świadczyła powódka, czyli w tym przypadku zwrotu kwoty 45.000 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że w świetle art. 455 k.c. oraz art. 120 § 1 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia. Powódka nie mogła wezwać pozwanych do zwrotu świadczenia już maju 2004 r., bo wtedy była pewna, że do umowy zamiany może dojść. Gdyby uważała inaczej, to w czerwcu 2004 r. i kwietniu 2005 r. nie świadczyłaby na rzecz pozwanych dalszych kwot na poczet umowy. Zdaniem Sądu, powódka do 2015 r. musiała pozostawać w przekonaniu, że do zamiany lokali kiedyś dojdzie. Dopiero kiedy w grudniu 2015 r.

pozwani wnieśli o rozwiązanie umowy, w maju 2016 Gmina wypowiedziała umowę najmu, a w czerwcu 2016 r. lokal został zdany Gminie, było wiadomo, że do umowy zamiany dojść nie może i nie dojdzie. W grudniu 2015 r. pozwani zażądali, by powódka wydała im lokal. Ta podjęła kroki w celu odzyskania kwoty dochodzonej pozwem, w dniu 9 lutego 2016 r. wzywając pozwanych do zwrotu kwoty 45.000 zł. W ocenie Sądu od tej chwili mógł rozpocząć bieg terminu przedawnienia roszczenia powódki.

Sąd I instancji miał na uwadze, że powódka pismem z dnia 5 maja 2016 r. złożyła pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od ustnej umowy zamiany, wynikającej z ustaleń stron poczynionych w maju 2004 r. i wezwała pozwanych do zwrotu wpłaconej im kwoty 45.000 zł. Bacząc na powyższe i okoliczność, że do formalnej zamiany mieszkań nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, Sąd uznał, że zgodnie z art. 493 § 1 k.c. powódce przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy, z którego skorzystała. W związku z tym, zgodnie z art. 494 § 1 k.c. powódka mogła domagać się od pozwanych zwrotu kwoty 45.000 zł.

Tak przyjmując Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 45.000 zł, jednocześnie na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądając odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty należności głównej od dnia 22 lutego 2016 r. bacząc, że powódka wezwała pozwanych do zapłaty pismem z dnia 9 lutego 2016 r., zakreślając im 7-dniowy termin zapłaty.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie zostały poczynione m.in. w oparciu o dowody z dokumentów, w tym akt lokalowych, dowodów wpłat i korespondencji stron. Sąd oparł się także dowodzie z zeznań świadków P. D., K. S. i J. S., które, jako spójne, logiczne i korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym, zostały uznane za wiarygodne. Jeśli chodzi o dowód z przesłuchania stron, Sąd miał na względzie, że strony były zainteresowane korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem w sprawie, stąd do zeznań tych podszedł z ostrożnością. Niemniej zeznania powódki były w ocenie Sądu spójne, logiczne i korespondujące z pozostałym zebrany materiał dowodowy w postaci dokumentów, stąd też uznał je za wiarygodne. Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania pozwanych, którym odmówił wiarygodności co do kwestii rzekomego poinformowania powódki o przeszkodach w finalizacji umowy zamiany lokali komunalnych już w maju 2004 r. oraz rzekomych ustaleń stron co do zaliczenia przekazanej przez powódkę pozwanym kwoty 45.000 zł częściowo na poczet czynszu, a częściowo ceny za zakup ulepszeń i ruchomości w lokalu przy ul. (...), albowiem w tym zakresie zeznania nie znalazły żadnego potwierdzenia w żadnym innym zaprezentowanym w sprawie dowodzie.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., a nieuiszczonymi kosztami sądowymi stosownie do art.113 ust.1 i 2 u.k.s.c. obciążono pozwanych.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani, którzy wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na nie dokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie skutkującego między innymi nieprawidłowym uznaniem, iż:

- strony zawarły umowę zamiany lokali komunalnych i umowa taka trwała przez okres ponad 10 lat, podczas gdy zawarcie takiej umowy pomiędzy lokatorami lokali komunalnych nie jest możliwe, a nawet gdyby było możliwe to jej trwanie w tak długim okresie nie ma podstaw w zasadach logiki i doświadczenia życiowego, pozwani odmówili złożenia oświadczenia woli przed urzędnikiem samorządowym, podczas gdy pozwani, podobnie jak powódka, nie złożyli oświadczeń przed urzędnikiem samorządowym, a żadna propozycja mogąca spowodować dokonanie odmowy nie została złożona,

- do zamiany lokali nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, podczas gdy obie strony procesu nie złożyły swoich oświadczeń woli przez urzędnikiem samorządowym, gdyż zrezygnowały one z uzyskania praw do nowych lokali komunalnych,
- powódka nie miała świadomości, iż do uzyskania praw do nowych lokali nie dojdzie podczas, gdy powódka nie złożyła oświadczenia woli przed urzędnikiem samorządowym i w żaden inny sposób nie dążyła do zamiany lokali ani też nie składała zapytań do urzędu czy też pozwanych na jakim etapie jest sprawa zamiany czy w celu ustalenia co stoi na przeszkodzie do dokonania zamiany co powoduje uznanie, że tą świadomość musiała mieć już w maju 2004 roku,
- w momencie rezygnacji z uzyskania praw do nowych lokali komunalnych nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami porozumienia dotyczącego potwierdzenia w zakresie dokonanej sprzedaży wyposażenia lokalu za kwotę 25.401 zł, rozliczenia kwoty 19.599 zł poprzez płacenie przez pozwanych czynszu za lokal zamieszkiwany przez powódkę i ustalenia zasad samego zamieszkiwania przez powódkę w tym lokalu, podczas gdy materiał dowodowy sprawy, a także zasady logiki i doświadczenia życiowego wskazują, że do takiego porozumienia doszło,
- powódka nie mogła żądać zwrotu świadczenia nienależnego, przy założeniu że z takim świadczeniem mamy do czynienia czemu pozwani zaprzeczają, od dnia 19 maja 2004 roku, podczas gdy w tym dniu nie doszło do złożenia wobec pracownika samorządowego oświadczeń woli zarówno przez powódkę jak i przez pozwanych co w konsekwencji spowodowało rezygnację z uzyskania praw do nowych lokali komunalnych,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak należytego uzasadnienia odmowy uznania za wiarygodne zeznań pozwanych,

c) art. 120 § 1 zd. 2 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, gdyż powódka miała możliwość wezwania do wykonania zobowiązania w maju 2004 roku, a w konsekwencji nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia.

W uzasadnieniu apelacji pozwani zaprzeczyli, by była możliwość zawarcia przez powódkę z pozwanymi umowy zamiany lokali, gdyż brak jest możliwości dokonywania przez lokatorów zamiany lokali, których właścicielem jest gmina. Gdyby nawet strony próbowały zawrzeć taką umowę, to byłaby nieważna. Apelujący podkreślili, że w celu zamiany lokalu każdy najemca lokali składa niezależne oświadczenie przed upoważnionym pracownikiem samorządowym (§ 10 ust. 5 ww. uchwały Rady Miasta S. nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003 roku) i żaden z najemców nie składa żadnego oświadczenia woli względem innego najemcy. Nie zgodzili się, że umowa zamiany miałyby być „sfinalizowana” przed urzędnikiem, skoro oświadczenia woli miały być złożone przed urzędnikiem, tj. dopiero te czynności miałyby doniosłość prawną.

Dalej skarżący podnieśli, że gdyby powódka czekała na dokonanie zamiany i świadczyła ww. kwoty nie upewniając się czy do zamiany dojdzie i nie podejmując kroków w celu ustalenia dlaczego do zamiany nie dochodzi, to wykazałyby się skrajną naiwnością i brakiem racjonalności. Dlatego bardziej wiarygodna, ich zdaniem jest wersja pozwanych, iż już w dniu 19 maja 2004 r. strony wiedziały, że nie dojdzie do zamiany lokali i z tym dniem zaniechały starań o uzyskanie prawa najmu do nowych lokali. Świadczenie ww. kwot przez powódkę uzasadnione jest tylko powstaniem nowego porozumienia, dotyczącego zasad zamieszkiwania powódki w lokalu i rozliczenia kwoty 19.599 zł, gdyż pozostała część ustalonej kwoty dotyczyła sprzedaży wyposażenia lokalu. Za wersją o nowym porozumieniu przemawia również zdaniem skarżących to, że w świetle zapisów uchwały z dnia 9 czerwca 2003 r. oraz istoty instytucji prawnej mającej doprowadzić do uzyskania prawa najmu innego lokalu mieszkalnego, zarówno powódka jak i pozwani mieli złożyć przed pracownikiem samorządowym osobne oświadczenia woli co do lokali będących przedmiotem umowy najmu. Tymczasem żadna ze stron takiego oświadczenia przed pracownikiem samorządowym nie złożyła. Skoro nie było przeszkód, by powódka złożyła takie oświadczenia woli i w świetle ustaleń stron miano czekać na oświadczenie woli pozwanych, to brak jest wytłumaczenia braku złożenia oświadczenia woli przez powódkę. Nadto powódka mogła stawić się w urzędzie i ustalić co stoi na przeszkodzie w zamianie. Kompletna bierność powódki w tym zakresie nie ma racjonalnego uzasadnienia.

Skarżący nie zgodzili się z tym, iż brak jest dowodów na to, że pozwali zawarli z powódką umowę sprzedaży wyposażenia mieszkania. Takim dowodem są spójne i logiczne zeznania pozwanych oraz J. S., który kategorycznie zeznał, że powódka zgodziła się na zapłatę za wyposażenie, które w mieszkaniu pozostało, a także zeznania córki powódki P. D., która stwierdziła że kwota 45.000 zł stanowiła wartość nakładów, które pozwani chcieli odzyskać. Nadto dowodem jest fakt pozostawienia wyposażenia do dyspozycji powódki. Pozwani podkreślili, że cennego wyposażenia nie pozostawia się za darmo osobie, która wprowadza się do mieszkania, zwłaszcza, iż strony ustaliły, że tytułem rozliczenia ma zostać przekazana kwota 45.000 zł, w tym część należności za wyposażenie.

W ocenie apelujących okoliczność istnienia porozumienia, iż kwota 19.599 zł zostanie rozliczona w tej sposób, że pozwani będą do tej kwoty opłacali czynsz najmu lokalu w okresie zamieszkiwania w nim przez powódkę wynika z ich zeznań. Po zaniechaniu złożenia oświadczeń woli przed urzędnikiem samorządowych, gdy okazało się że strony nie otrzymają prawa najmu do nowych lokali oczywiste stało się, że należy rozliczyć kwotę 19.599 zł. Okoliczność czy po zdaniu lokalu (bez zamiany) pozwani mogliby rozliczyć z gminą nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy, gdyż kwota ta miała zostać zrekompensowana powódce, a zatem pozwani po rozliczeniu poprzez zapłatę czynszu nie mieli od niej otrzymać nieuzasadnionej korzyści. Skoro większa część ustalonej pierwotnie kwoty 45.000 zł została już przekazana wiarygodne jest przyjęcie, że strony ustaliły, iż rozliczenie kwoty 19.599 zł nastąpi w postaci zapłaty czynszu przez pozwanych. Bez wątplenia powódka mieszkając w lokalu, do którego prawo miała inna osoba, musiałaby płacić czynsz, a skoro miała mieszkać w lokalu nie ponosząc kosztów to zasadne było ustalenie, że pozwani nie muszą zwracać powódce kwoty 19.599 zł i w tej kwocie będą przez lata uiszczać czynsz. Za takimi ustaleniami przemawiają nie tylko spójne i logiczne zeznania pozwanych, ale również zasady doświadczenia życiowego. Wszak poza rekompensatą powódce kwoty 19.599 zł pozwani nie mieli żadnej korzyści z płacenia czynszu za lokal z którego nie korzystali. Nadto bezspornie pozwali chcieli zdać lokal do gminy już w 2004 r., więc nieracjonalne byłoby utrzymywanie go w celu posiadania prawa najmu do lokalu bez możliwości korzystania z tego lokalu. Jak podkreślili apelujący, teza Sądu o konieczności płacenia czynszu przez strony, każda za swój lokal do którego tytuł posiadała, powodowałaby uznanie, że uczciwe jest mieszkanie przez powódkę w lokalu, do którego tytułu najmu nie posiadała, za darmo przez okres ponad 10 lat, podczas gdy pozwani mieliby ponosić te koszty, nie mieszkając w lokalu i nie otrzymując żadnej rekompensaty za korzystanie z ich wyposażenia, które zostało pozostawione w lokalu. Prowadziłoby to do wniosku, że powódka przez okres 10 lat żyła na koszt pozwanych korzystając z lokalu oraz jego wyposażenia co byłoby nieracjonalne i nie wytrzymałoby krytyki w świetle panujących w społeczeństwie zasadach współżycia społecznego oraz uczciwości. Fakt, że pozwani uiszczali czynsz przez 10 lat było wynikiem ustaleń, że mają się w ten sposób rozliczyć z powódką w zakresie kwoty 19.599 zł Reasumując, przyjęcie wersji zdarzeń zaprezentowanej przez Sąd musiałoby prowadzić do wniosku, że obie strony działałyby skrajnie nieracjonalnie i podejmowały niewytłumaczalne zachowania w świetle logiki i zasad doświadczenia życiowego. Z jednej strony bowiem powódka nie składa oświadczenia przed urzędnikiem samorządowym i nie dowiaduje się od urzędnika jakie są przeszkody do zamiany, nie pyta pozwanych przez okres ponad 10 lat co z zamianą lokali i przez ten sam okres nie dowiaduje się w urzędzie co dzieje się w jej sprawie, a także korzysta bezpłatnie z wyposażenia lokalu, jednocześnie pozwalając płacić pozwanym za lokal, który użytkuje powódka pomimo, iż dla każdej rozsądnej osoby taki stan wiąże się ze wzbogaceniem powódki (oszczędza na płaceniu czynszu) i zubożeniem pozwanych (płacą czynsz za lokal, który chcieli przed ponad dziesięcioma laty zdać do gminy). Z drugiej strony pozwani wiedząc, że do zamiany lokali nie może dojść, nie informują o tym powódkę, pozwalają jej na bezpłatne korzystanie z wyposażenia o wysokim standardzie, płacąc dobrowolnie za czynsz lokalu z którego nie korzystają, a z którego korzysta powódka, doprowadzając do zubożenia w swoim majątku, nie osiągając przy tym żadnych korzyści. Taka wersja zdarzeń nie może, zdaniem skarżących, zostać uznana za wiarygodną i racjonalną.

W ocenie pozwanych ich wersję wydarzeń (tj. fakt nowego porozumienia o wskazanej przez nich treści) wskazują nie tylko ich spójne i logiczne zeznania, ale również inne argumenty, takie jak brak złożenia oświadczenia przez powódkę przed urzędnikiem samorządowym, dopłata przez powódkę kwoty 8.000 zł przez dopytywania się co do zamiany i upewnienia się przez wizytę w urzędzie czy do zamiany może dojść, okoliczność płacenia czynszu przez pozwanych i przyjmowanie tego stanu przez powódkę bez zastrzeżeń, brak pytania o zamianę lokali przez okres ponad 10 lat,

fakt zamieszkiwania przez powódkę w lokalu, którego prawo najmu przysługiwało pozwanym, przejście i korzystanie z wyposażenia mieszkania.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. pozwani zarzucili, że Sąd I instancji tylko lakonicznie wskazał, iż nie dał wiary zeznaniom pozwanych z uwagi na brak potwierdzenia faktów wypływających z ich zeznań w pozostałym materiale dowodowym, co nie spełnia wymogów stawianych prawidłowo sporządzonemu uzasadnieniu. Jest to o tyle istotne, że rozstrzygnięcie sprawy opiera się o osobowe źródła dowodowe, a zatem każde z tych źródeł powinno być osobno ocenione, a odmowa przyznania wiarygodności musi być prawidłowo i przekonująco uzasadniona. Każdy dowód powinien być osobno omówiony, a rolą sądu jest dokonanie jego oceny pod kątem spójności, logiki i zasad doświadczenia życiowego. Tymczasem zdaniem skarżących ocena ich zeznań została pominięta co wręcz uniemożliwia kontrolę instancyjną zapadłego rozstrzygnięcia. Podkreślili przy tym, iż zeznania powódki również nie mają większego pokrycia w materiale dowodowym sprawy, a charakteryzują się one brakiem spójności oraz logiki, a także są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego.

Odnośnie zarzutu przedawnienia apelujący wskazali, że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się od dnia 19 maja 2004 r., tj. od dnia wizyty w Urzędzie Miejskim w S. w trakcie którego nie doszło do złożenia oświadczeń woli przez powódkę i pozwanych. Fakt nie złożenia tych oświadczeń wskazuje, że strony już wiedziały, iż nie mogą zrealizować swego celu w zakresie otrzymania od gminy prawa najmu do innego lokalu komunalnego. Dlatego jako datę początku biegu przedawnienia należy uznać ww. dzień, niezależnie od tego czy da się wiarę wersji pozwanych, iż po tej wizycie w urzędzie miejskim strony ustaliły nowe warunki porozumienia, potwierdzające ustalenia w zakresie sprzedaży ruchomości, dotyczące nowych kwestii, tj. ustalenia zasad zwrotu kwoty 19.599 zł i płacenia czynszu, a także warunków zamieszkiwania powódki w lokalu, będącego przedmiotem najmu przez pozwanych.

Finalnie apelujący podnieśli, że nie są trafne rozważania sądu o skuteczności odstąpienia od umowy zamiany. Do umowy zamiany nie doszło, więc nie jest możliwe odstąpienie od takiej umowy. Nadto strony nie złożyły oświadczenia przed pracownikiem samorządowym, więc nie można uznać, że to pozwani są odpowiedzialni za brak zrealizowania zobowiązania, gdyż taka odpowiedzialność, niezależnie od jej źródła, rozkłada się po równo na obie strony sporu.

Powódka H. K. wniosła o oddalenie apelacji pozwanych i zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy, dokonana przez ten Sąd ocena materiału dowodowego, a także uzasadnienie prawne.

W apelacji, jeśli chodzi o naruszenie przez Sąd I instancji prawa procesowego, zaprezentowano dwa zarzuty – naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów a w konsekwencji sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału procesowego oraz naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak należytego uzasadnienia odmowy uznania za wiarygodne zeznań pozwanych.

W ocenie Sądu Okręgowego oba powyższe zarzuty okazały się nieuzasadnione.

W pierwszym rzędzie, należy zauważyć, że istnieje swoista gradacja zarzutów procesowych, związanych z szeroko pojętym gromadzeniem materiału dowodowego i czynieniem na jego podstawie ustaleń faktycznych. Otóż, w pierwszej kolejności, mogą pojawić się zarzuty związane z gromadzeniem materiału dowodowego. W przedmiotowej sprawie, pozwani nie wskazywali na ewentualne uchybienia w tym zakresie, zaś Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie wnioskowane w tej sprawie dowody. Po drugie, jeżeli materiał dowodowy został prawidłowo zebrany, dochodzi do jego oceny. Zatem, może tu dojść do naruszenia zasady swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego. Po trzecie, jeżeli materiał dowodowy został prawidłowo zebrany i właściwie oceniony, Sąd orzekający czyni na jego

podstawie ustalenia faktyczne. Wówczas, mogą pojawić się błędy w tych ustaleniach, polegające na sprzeczności poczynionych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, ocenionego w granicach zakreślonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Pozwani podnieśli zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny zebranych dowodów, a ponadto co prawda nie wprost, podnieśli zarzut błędów w ustaleniach faktycznych, sprowadzających się do tego że Sąd podzielił twierdzenia powódki, zaś odmawiając wiarygodności ich zeznaniom, uznał prezentowaną przez nich wersję zdarzeń za nieprawdopodobną.

Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 lutego 2013 r., V Ca 721/12, LEX nr 1280278). Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 08 listopada 2012 r., III APa 48/12).

Podkreślono już powyższej, że pozwani nie wyartykułowali zarzutów dotyczących gromadzenia przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego.

Jeśli natomiast chodzi o przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego, wskazać należy, że nie było pomiędzy stronami żadnego sporu dotyczącego tego, że powstał pomiędzy nimi stosunek umowy. Rację mają pozwani wskazując, że nie była to umowa zamiany, gdyż ta zgodnie z przepisem art. 603 k.c. dotyczy zobowiązania każdej ze stron przeniesienia na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy. Oczywistym jest, że żadna ze stron nie była właścicielem lokalu, którego zamiana miała dotyczyć. Nie stoi to na przeszkodzie uznaniu, że doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy nienazwanej, a zatem węzła obligacyjnego, w którym strony uzgodniły wzajemne uprawnienia i obowiązki, przy czym do jego realizacji koniecznym było uzyskanie zgody właściciela obu lokali czyli Gminy M. S.. Było to swoistego rodzaju porozumienie, będące wynikiem przeprowadzonych negocjacji, przy czym strony zawarły go w ramach swobody umów, ustalając że powódka H. K. zapłaci pozwanym I. i L. małżonkom P. kwotę 45.000 zł w zamian na zamianę ich lokalu przy ul. (...) w S. na lokal powódki przy Alei (...). Strony nie pozostawały w sporze co do wywiązania się przez powódkę H. K. z jej obowiązku w postaci uiszczenia kwoty 45.000 zł. Podkreślić należy, że nie było również przedmiotem sporu pomiędzy stronami, że podjęły działania zmierzające do uzyskania zgody właściciela obu lokali na zakończenie całej transakcji, jednakże zgody tej nie uzyskali. Nie przeszkodziło to jednak temu, że powódka zamieszkała w lokalu wynajmowanym przez pozwanych i zajmowała go przez okres 10 - letni, aż do momentu kiedy pozwani zaprzestali płacić czynsz najmu i w konsekwencji umowa na podstawie ich wypowiedzenia została rozwiązana. Poza zakresem sporu było również to, że przez cały okres zamieszkiwania przez powódkę w lokalu przy ul. (...) pozwani opłacali czynsz za ten lokal, natomiast powódka za lokal przy Alei (...). Na tym kończą się ustalenia niesporne. Powódka utrzymywała, że kwota 45.000 zł została narzucona przez pozwanych i miała pokryć nakłady jakie pozwani poczynili na lokal, natomiast pozwani utrzymywali że brak finalizacji zamiany lokali, spowodowany niemożnością złożenia przez nich oświadczenia o nieposiadaniu tytułu do innego lokalu, skutkowałam zawarciem kolejnej umowy z powódką, przedmiotem której była zgoda na udostępnienie ich lokalu, natomiast kwota 45.000 zł miała zostać rozliczona na nakłady poczynione przez pozwanych w lokalu w kwocie 25.401 zł, zaś w kwocie 19.599 zł na poczet czynszu w latach kolejnych, a po jej wyczerpaniu powódka miała samodzielnie opłacać lokal.

Trafnie Sąd I instancji ocenił, że mamy zatem do czynienia z istnieniem pomiędzy stronami stosunku umownego. Oczywiście jak już wyżej podkreślono nie była to umowa zamiany, ale umowa nienazwana, w której strony zobowiązały się doprowadzić do formalnej zamiany lokali komunalnych w uzgodnieniu z właścicielem – Gminą M. S.. Dywagacje pozwanych odnoszące się do nomenklatury jaką posługiwał się Sąd Rejonowy są bezprzedmiotowe. Istotą wzajemnego porozumienia było uzyskanie zgody Gminy M. S., która pozostawała właścicielem obu lokali Zawsze tego typu zamiana lokali komunalnych wymaga uprzedniego porozumienia osób, które wiąże z Gminą umowa najmu. Złożenie

oświadczeń przed organem administracji jest wyrazem wywiązania się z tego porozumienia. Nazwanie go przez Sąd I instancji umową zamiany winno być potraktowane jako swoistego rodzaju skrót myślowy. Stanowczego podkreślenia natomiast wymaga, że również to porozumienie wywołało określone skutki.

Sąd odwoławczy nie podziela zastrzeżeń pozwanych, że Sąd I instancji dowolnie ocenił zebrany materiał dowodowy. Słusznie Sąd akcentował, że zachowanie powódki, która swój obowiązek zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 45.000 zł realizowała w ratach, jest racjonalne tylko wówczas, jeśli ustalone zostało, że pozwani nigdy nie oświadczyli powódce, że do zamiany lokali komunalnych, nie może dojść z tej przyczyny, że nie złożą oni nigdy oświadczenia wymaganego w trakcie tej procedury. Właśnie tylko ta wersja jest zgodna z doświadczeniem życiowym i regułami logicznego myślenia. Gdyby bowiem było tak jak utrzymują pozwani, że po wizycie w Urzędzie Miasta w dniu 19 maja 2004 r., strony a w szczególności powódka miała wiedzę, że pozwani nigdy nie złożą oświadczenia o nieposiadaniu prawa do innego lokalu, odpadłaby podstawa do uiszczenia przez nią kolejno kwot 3.000 zł i 5.000 zł, które według nich miały zostać w przyszłości rozliczone na poczet czynszu. Zdaniem pozwanych po 19 maja 2004 r. miał dojść do kolejnego porozumienia, w myśl którego strony uzgodniły zasady zamieszkiwania przez powódkę w lokalu przy ul. (...). Przy podzieleniu stanowiska pozwanych powódka przekazywałaby im należności czynszowe jeszcze niewymagalne. To byłoby dopiero zachowanie irracjonalne i wręcz niedorzeczne.

Wbrew stanowisku pozwanych z zeznań świadków, którzy zostali przesłuchani w tej sprawie, nie można wyprowadzić wniosku, że doszło do dodatkowego porozumienia stron. W ocenie Sądu intencją jaką przyświecała pozwany była chęć odzyskania choć części nakładów, jakie ponieśli na ten lokal. Nie jest prawdą, że mogli liczyć na rozliczenie z Gminą M. S.. Zwłaszcza jeśli chodzi o należność uiszczoną w kwocie 19.599 zł przy zawieraniu przez nich umowy najmu, wskazać trzeba że była to kwota bezzwrotna. Na taką kwotę zostały ustalone w czerwcu 1997 r. nakłady poprzedniego najemcy lokalu przy ul. (...) tj. A. C.. Pozwani zawierając umowę najmu w dniu 6 kwietnia 1999 r. zobowiązali się uiszczyć tę należność, jako że podlegała ona zwrotowi na rzecz jej spadkobierców. W ich umowie nie było żadnego porozumienia dotyczącego tej należności, w szczególności brak podstaw do twierdzenia, że z chwilą rozwiązania ich umowy podlegałaby ona zwrotowi. Wreszcie umowa jaką zawarli pozwani z Gminą przewidywała, że pozwani jako najemcy mogą dokonać ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W przypadku dokonania przez najemców ulepszeń z naruszeniem powyższego, wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Opuszczając lokal po 5 latach pozwani nie dość, że nie mieli możliwości odzyskania kwoty 19.599 zł, to dodatkowo wobec dalszych nakładów na lokal, w braku jakiegokolwiek umowy dotyczącej ulepszeń, nie mieli roszczenia do Gminy o ich zwrot. Zatem ich działania, zmierzające do dokonania zamiany lokali komunalnych, były podyktowane chęcią odzyskania zainwestowania środków, które nie zostałyby im zwrócone gdyby w 2004 r. zdecydowali się na wypowiedzenie umowy najmu.

Za zupełnie niewiarygodne w kontekście zdarzeń związanych z opuszczeniem lokalu przez powódkę jawią się twierdzenia, że kwota 25.401 zł obejmowała cenę zakupu przez powódkę wyposażania lokalu. Pozwani nie przedstawili żadnego dowodu, z którego wynikałoby że powódka opuszczając lokal zabrała „zakupione” wyposażenie mieszkania. Poza tym dość zaskakująco wygląda wysokość kwoty jaką strony miałyby ustalić jako równowartość nabytego mienia przez powódkę. Doświadczenie wskazuje, że w takich sytuacjach strony umowy np. sprzedaży nieruchomości w sposób szacunkowy określają wartość ruchomości, przy czym kwota zazwyczaj ma charakter zaokrąglony np. 25.000 zł, nie zaś tak szczegółowy jak to utrzymują pozwani. Wreszcie nie można postawić Sądowi Rejonowemu zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, w zakresie w jakim odrzucił wersję pozwanych odnoszącą się do rozliczenia kwoty 19.599 zł w postaci zapłaty czynszu przez okres 10 lat. Nie dość, że wskazana należność jest tożsama z nakładami, jakie pozwani musieli pokryć w momencie zawierania umowy najmu, to dodatkowo oprócz zeznań pozwanych, nie ma innych dowodów, które uwiarygodniałyby te twierdzenia. Gdyby istotnie miało dojść do takiego porozumienia pomiędzy stronami, z pewnością pozwani a także powódka prowadziliby jakieś zestawienia uiszczanych należności. Tymczasem oprócz gołosłownego stwierdzenia, że w okresie około 10 – letnim została spożytkowana kwota 19.599 zł brak jest dowodów, że w istocie w tym okresie czynsz za lokal pochłonął tę należność. Nie można na tę sytuację patrzeć również

przez pryzmat rzekomej korzyści jaką miałyby odnieść powódka, skoro przez cały ten okres opłacała czynsz za lokal przy Alei (...).

Nie można także podzielić twierdzeń podniesionych przez pozwanych odnośnie świadomości powódki już w 2004 r., że do realizacji porozumienia nie dojdzie. Powódka zawarła umowę z kuzynem, którego żona wykonywała zawód radcy prawnego. To dla powódki było wystarczającą gwarancją, że porozumienie zostanie zrealizowane. Za zawarciem innego porozumienia nie może przemawiać „nieopłacalność” takiego postępowania dla pozwanych. Wszak nawet jeśli się uwzględni, że przez okres 10 lat uiszcili czynsz na pułapie 20.000 zł, nadal do rozliczenia pozostawałby kwota 25.000 zł. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że zwrot mieszkania w 2004 r. pozbawiłby pozwanych wszelkich zainwestowanych w to mieszkanie kwot, o czym była mowa wyżej.

W tym kontekście nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanych, że ich działanie jawi się jako skrajnie nieracjonalnie. Wręcz przeciwnie to działanie od początku ukierunkowane było na odzyskanie choć części należności zainwestowanych w to mieszkanie. Obawa przed odpowiedzialnością za złożenie nieprawdziwego oświadczenia, powstrzymała pozwanych od sfinalizowania porozumienia.

Dodatkowo podniesienie zarzutu przedawnienia może także w pewnej mierze wyjaśniać dlaczego pozwani oczekiwali przez 10 lat na rozwiązanie tej sytuacji.

Reasumując powyższe, w ocenie Sądu zarzuty podniesione przez pozwanych są jedynie polemiką z ustaleniami Sądu I instancji. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Należy podkreślić, że w przypadku, gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom strony apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Przed wszystkim za całkowicie trafne należy uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż strona pozwana oprócz przedstawienia własnej wersji zdarzeń nie udowodniła, że w istocie doszło do nowych ustaleń pomiędzy stronami po dniu 19 maja 2004 r.

Trafnie Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom pozwanych w zakresie, w jakim wskazywali na istnienie tego dodatkowego porozumienia.

Nietrafnie zarzucali skarżący naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten, stanowiący o wymogach uzasadnienia wyroku, ma na celu umożliwienie stronom poznania rzeczywistych przyczyn wydania przez sąd określonej treści orzeczenia oraz rozumowania sądu, które go do takiego orzeczenia doprowadziło. Obowiązek wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oznacza wskazanie tych faktów, które w przekonaniu sądu orzekającego stanowią podstawę

wyroku, tych dowodów, na których się oparł oraz tych dowodów, które wprawdzie przeprowadził, ale odmówił im wiarygodności i mocy dowodowej. Nie stanowi naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. błędne ustalenie faktów, jak też nieobjęcie ustaleniami faktów, które nie stały się podstawą rozstrzygnięcia. Jeżeli fakty takie były przez strony powoływane, sąd powinien natomiast wyjaśnić, czy fakty te uznał za nieudowodnione, czy też nie czynił ustaleń w tym przedmiocie, bo wskazywane fakty nie są istotne dla rozstrzygnięcia. Jeżeli fakty mogące mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sąd uznaje za nieudowodnione, powinien wyjaśnić, czy i dlaczego dowodom, z których fakty te wynikają, odmówił wiary bądź też dlaczego uznał, że ze wskazywanych przez strony dowodów fakty te nie wynikają, względnie dlaczego pominął środki dowodowe mające służyć wykazaniu określonych faktów. Następnie obowiązkiem sądu jest wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Tak rozumiane motywowanie rozstrzygnięcia uzasadnienie zaskarżonego wyroku przedstawia, jak również wskazuje w jaki sposób zostały ocenione poszczególne dowody. Nie mają racji pozwani, że ich zeznania zostały całkowicie zdezwuawane. Wyraźnie Sąd Rejonowy wskazał, że odmówił tym zeznaniom wiarygodności co do rzekomego poinformowania powódki o przeszkodach w finalizacji umowy zamiany lokali komunalnych już w maju 2004 r. oraz rzekomych ustaleń stron co do zaliczenia przekazanej przez powódkę pozwany kwoty 45.000 zł częściowo na poczet czynszu, a częściowo na zakup ulepszeń i ruchomości w lokalu przy ul. (...), gdyż w ocenie Sądu I instancji zeznania te nie znalazły żadnego potwierdzenia w żadnym innym zaprezentowanym w sprawie dowodzie. Trudno oczekiwać od Sądu, że ponownie będzie przywoływał całą argumentację jako przywołał dokonując oceny okoliczności faktycznych. Przecież ocena zeznań stron w tej sprawie koresponduje z dokonaniem przez Sąd wyboru jednej z dwóch wersji przebiegu zdarzeń. Sąd w dostateczny sposób wyjaśnił dlaczego nie podzielił twierdzeń pozwanych w tych dwóch aspektach. Zakwestionowanie natomiast zeznań pozwanych nie miało charakteru globalnego. Rację mają pozwani twierząc, że istota tej sprawy, wobec braku pisemnej umowy, sprowadzała się w istocie do oceny wiarygodności zeznań stron, które odmiennie relacjonowały te zdarzenia, a bardziej przedstawiały własną ocenę zdarzeń. W sytuacji występujących rozbieżności rzeczą Sądu, jest dokonanie wyboru po przeprowadzeniu wielopłaszczyznowej analizy zdarzeń z uwzględnieniem zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Sąd Odwoławczy w pełni podziela ocenę zaprezentowaną przez Sąd I instancji, że wyjaśnienia pozwanych w kontekście istnienia dodatkowego porozumienia i przekazania powódce już w 2004 r. informacji o braku możliwości dokonania zamiany mieszkań są mało przekonujące.

Za chybiony należało uznać również zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zakresie przyjęcia przez Sąd, że termin przedawnienia należy liczyć od grudnia 2015 r. Podkreślić należy, że strony nie uregulowały sposobu rozliczenia w przypadku rozwiązania ich porozumienia. W tego typu przypadku do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. (dotyczy bowiem tylko stosunków bezumownych). W niniejszym wypadku skoro umowa stron nie przewidywała sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajduje jak słusznie przyjął Sąd I instancji art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c., gdyż zamierzony cel nie został osiągnięty.

Zgodnie z art. 410 § 1 k.c. przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu stosuje się do świadczenia nienależnego. Definicja nienależnego świadczenia została zawarta § 2 tego artykułu, który stanowi, iż świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

C. causa finita - odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia, jest „najsilniejszą” postacią nienależnego świadczenia, z uwagi na to, że miała miejsce zarówno ważna czynność prawna, jak i zobowiązanie, a podstawa świadczenia istniała w pewnym przedziale czasu i była ważna, jednak następnie podstawa ta „odpadła”. Odpadnięcie podstawy wynikać może z odwołania oświadczenia woli, odstąpienia od umowy, rozwiązania umowy, uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, ziszczenia się warunku rozwiązującego czy nadejścia terminu, roszczenia o zwrot ceny zwróconego towaru, odwołania darowizny, wystąpienia następczej niezgodności świadczenia z zasadami współżycia społecznego czy wzruszenia prawomocnego orzeczenia.

Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że podstawa prawna świadczenia powódki w kwocie 45.000 zł odpadła w wyniku skutecznego odstąpienia od porozumienia ustnego.

Słusznie także Sąd dokonał kwalifikacji roszczenia powódki, jak też prawidłowo ocenił zarzut jego przedawnienia. W sytuacji zwrotu świadczeń wzajemnych po odstąpieniu od umowy lub też domagania się zwrotu świadczenia nienależnego, przedawnienie biegnie według ogólnych zasad przewidzianych w art. 117 i 118 k.c., a więc jest ono dziesięcioletnie i nie ma wątpliwości, że nie nastąpiło ono, co do roszczenia przysługującego powódce. Błędnie pozwani utrzymują, że termin ten rozpoczął bieg już w 2004 r. Jak słusznie wyjaśnił Sąd I instancji roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia nie ma oznaczonego terminu wymagalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76 oraz uchwała SN z 6 marca 1991 r., III CZP 2/91) termin ten nie wynika także z właściwości zobowiązania, zatem zwrot bezpodstawnie uzyskanej korzyści powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.) i stosownie do art. 120 § 1 k.c. od tej chwili dopiero biegnie dziesięcioletni, wedle art. 118 k.c., termin przedawnienia.

Z okoliczności analizowanej sprawy jednoznacznie wynika, iż powódka o zmianie stanowiska pozwanych powzięła wiedzę dopiero pod koniec 2015 r. i dopiero na początku 2016 r. skorzystała z uprawnienia do odstąpienia od umowy kierując do pozwanych stosowne oświadczenie woli o charakterze prawokształtującym. W następstwie jego złożenia łączący strony stosunek prawny wygasł ze skutkiem *ex tunc*, co oznacza, że ma moc wsteczną powodując wygaśnięcie umowy oraz powrót do stanu istniejącego przed jej zawarciem ( por. wyroki Sądu Najwyższego z 7 października 1999r, I CKN 262/98, OSNC 2000/4/71, z dnia 26 września 2001, IV CKN 491/00, niepubl; z dnia 27 września 2005r, V CK 165/05, Lex nr 369417; z dnia 21 października 2010r, IV CSK 112/10, OSNC-ZD 2011/10/110 ).

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Nie można podzielić zapatrywania pozwanych, że taki termin datował się już od 2004 r. W tym zakresie pozwani nie podważyli prawidłowości ustaleń Sądu i nie zdołali udowodnić, że powódka już w 2004 r. miała świadomość, że do umowy zamiany nie dojdzie. Wręcz przeciwnie powiązania rodzinne i osoba pozwanej były dla niej gwarantem, że umowa zostanie wykonana. Dopiero zdarzenia z 2015 r. są tym momentem, od którego należy odmiennie oceniać świadomość powódki, co w żaden sposób nie daje podstaw do stwierdzenia, że doszło do przedawnienia roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono w punkcie 2. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. poprzez obciążenie nimi strony pozwanej jako przegrywającej, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w pierwszym z powołanych przepisów. Uwzględniając wartość przedmiotu zaskarżenia wskazaną przez pozwanych na 45.000 zł, w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Katarzyna Longa