

*Sygn. akt: I ACa 1035/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSA Dorota Ochalska - Gola</i></b>
<b>Sędziowie:</b>	<b><i>SSA Anna Cesarz</i></b> <b><i>SSO del. Ryszard Badio (spr.)</i></b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **B. M. i A. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 lipca 2012 r. sygn. akt I C 863/12

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:***

***„1. oddala powództwo;***

***2. zasądza od Miasta Ł. solidarnie na rzecz B. M. i A. M. kwotę 3.634 (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.”***

***II. zasądza od Miasta Ł. solidarnie na rzecz B. M. i A. M. kwotę 7.553 (siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 1035/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził solidarnie od B. M. i A. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 97.041,45 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jaką pozwani uzyskali przy wykupie mieszkania od strony powodowej.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł na następującym stanie faktycznym:

Umową z dnia 29 lutego 2000 r. zawartą w formie aktu notarialnego Miasto Ł. zbyło na rzecz B. M. i A. M. stanowiący osobną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie współużytkowania wieczystego działki pod budynkiem, oznaczonej numerem (...) w obrębie (...). Nabyty przez pozwanych lokal znajdował się na I piętrze budynku i składał się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją i przedpokojem. Łączna powierzchnia użytków lokalu wynosiła 75,54 m<sup>(2)</sup>. Cena nieruchomości została oznaczona na kwotę 86.900,00 zł, przy czym sprzedający udzielił nabywcom 80 – procentowej bonifikaty od tej sumy, a pozostałą należność zmniejszył jeszcze o 20%. W efekcie pozwani zapłacili powodowi tytułem ceny kwotę 13.904,00 zł. W umowie zaznaczono, że we wszystkich sprawach w niej nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 27 maja 2002 r., umową zawartą w formie aktu notarialnego pozwani dokonali zamiany przedmiotowego lokalu na inny samodzielny lokal mieszkalny o powierzchni 120,73 m<sup>(2)</sup>, położony w tym samym budynku na III piętrze, składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC. Z prawem własności nabytego w drodze zamiany lokalu związany jest udział wynoszący (...) we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie współużytkowania wieczystego działki pod budynkiem oznaczonej numerem (...) w obrębie (...). Tytułem dopłaty pozwani zapłacili swoim kontrahentom kwotę 35.000,00 zł.

Pozwani zdecydowali się na zamianę mieszkania ponieważ ich córka właśnie szła do gimnazjum, a syn był w wieku licealnym. Uznali więc, że dla odpowiedniego rozwoju dzieci celowe będzie zapewnienie im oddzielnych pokoi. W lokalu nabytym od powoda nie było takich możliwości, ponieważ oprócz pokoju przejściowego były tam tylko dwa pokoje.

Pismem z dnia 30 listopada 2010 r. (doreczonym w dniu 9 grudnia 2010 r.) powód wezwał pozwanych do zwrotu udzielonej bonifikaty wyznaczając im termin 30 dni na wykonanie obowiązku. Pismem z dnia 19 kwietnia 2012 r. powód ponowił wezwanie do zapłaty, żądając również zapłaty odsetek ustawowych w kwocie 13.969,39 zł oraz kosztów wezwania – 5,65 zł.

Bonifikata (72.996,00 zł), zwaloryzowana na dzień zamiany w oparciu o opublikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 82.572,10 zł.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanych w tym tylko zakresie, w jakim wskazali oni, że przed zawarciem umowy zamiany, wiedząc o treści art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasiękali porad prawników, w tym notariusza sporządzającego umowę i uzyskali informację, że umowa zamiany nie jest zbyciem rzeczy, a tym samym nie jest objęta hipotezą powołanego przepisu. Co do zasady wiedza o tym, że w drodze zamiany dochodzi do zbycia rzeczy należy do podstaw prawa cywilnego. Nie jest więc prawdopodobne, aby odmiennych informacji udzielali pozwany profesjonalisci. W każdym razie pozwani nie przedstawili żadnych wniosków dowodowych, które prowadziłyby do wykazania podanej wyżej okoliczności, a więc ich twierdzenia pozostały gołosłowne.

Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, że do oceny przedmiotowego roszczenia należy zastosować przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kształcie obowiązującym zarówno w momencie nabycia przedmiotowego lokalu przez pozwanych jak i w momencie jego zbycia poprzez zamianę. Nie uwzględnił

więc nowelizacji ustawy dokonanej przez ustawę z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) uznając, że argumenty pozwanych powołujących się na ratio legis ustawy i cele przyświecające ustawodawcy nie mogą w tym przypadku uzasadniać odstępstwa od zasady nieretroakcji wynikającej z art. 3 KC. W związku z tym Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwani nie mogli (bez żadnej sankcji) zbyć przedmiotowego lokalu przed upływem 10 lat od momentu nabycia, a prawo żądania zwrotu bonifikaty przez sprzedającego nie zostało uzależnione od tego na jaki cel został lokal zbyty. Przesłanka wyłączająca obowiązek zwrotu bonifikaty realizuje się wyłącznie w przypadku wykorzystania lokalu przez nabywcę na cele mieszkaniowe, nie zaś – jak chcą pozwani – w przypadku zbycia go „na cele mieszkaniowe”.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu pozwanych, że powód występując z żądaniem zwrotu bonifikaty uczynił ze swego prawa użytek niezgodny z zasadami współżycia społecznego. Istotą prawa cywilnego jest udzielanie ochrony prawom podmiotowym. Wszelkie więc rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, czy unicestwienia tych praw muszą więc mieć charakter wyjątkowy i mogą być podejmowane tylko w sytuacjach uzasadnionych istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Pozwani skorzystali z dobrodziejstwa, za pomocą którego ustawodawca ułatwił obywatelom zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Nabyli własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Przywilej ten został obciążony tylko jednym i łatwym do spełnienia warunkiem – aby nabywcy przez kilka lat powstrzymali się przed sprzedażą lokalu lub wykorzystaniem go na cele inne niż mieszkaniowe. Pozwani wiedzieli o tym warunku, bądź też z łatwością mogli się o nim dowiedzieć, a mimo tego nie dotrzymali go. Cel w jakim pozwani dokonali zamiany mieszkania nie uzasadnia uznania, że znajdowali się w sytuacji wyjątkowej, wymagającej szczególnej ochrony. Wiedzieli przecież, że ich dzieci dorastają oraz, że będą potrzebowały osobnych pokoi. Mimo tego nie zawahali się wziąć na siebie zobowiązania do powstrzymania się od zbycia lokalu nabytego do powoda. Jeśli uważali, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ich dzieci konieczne będzie przed zakończeniem okresu dziesięcioletniego zamieszkanie w większym lokalu, to nie powinni byli zawierać umowy z powodem. W przedmiotowej sytuacji nie sposób czynić Miastu Ł. zarzutu z tego, że korzysta z przyznanego ustawą uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku skoro nabywcy sami nie wywiązali się z przyjętych na siebie obowiązków – choć nie zaszły żadne nieprzewidziane okoliczności, których nie mogli przewidzieć zawierając umowę. Nie można także potraktować zasądzenia żądanej pozwem kwoty jako prowadzące do powstania stanu rzeczy niedającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości, zważywszy że pozwani zobowiązani będą do zapłaty reszty ceny odpowiadającej rzeczywistej wartości nabytego lokalu, co jest zwykłą konsekwencją kupna mieszkania dotyczącą przeważającą część nabywców w warunkach wolnego rynku. Sąd uznał również za chybiony argument pozwanych że o nadużyciu prawa podmiotowego przez powoda decyduje wystąpienie z roszczeniem o zwrot bonifikaty po wielu latach od powstania roszczenia. Fakt ten nie powoduje bowiem przyznania wierzycielowi specjalnych uprawnień skoro waloryzacja bonifikaty dokonana została na dzień zamiany lokali, a odsetki naliczone zostały dopiero od upływu terminu określonego w wezwaniu do zapłaty.

W apelacji od przedstawionego wyżej wyroku pozwani zarzucili:

#### I. naruszenie przepisów postępowania:

1. § 25 ust 1 zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz. Urz. MS Nr 5, poz. 22) w zw. z art. 325 KPC poprzez wskazanie nieprawidłowej sygnatury akt oraz nieprawidłowe oznaczenie powoda jako Miasto Ł. reprezentowane przez Prezydenta Miasta Ł., gdy jako powód powinno być wpisane Miasto Ł.,

2. art. 227, 236, 244 § 1 i 2, 299 i 328 § 2 KPC poprzez naruszenie zakazu przeprowadzania dowodu z zeznań świadka ponad osnowę dokumentu, poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań strony pozwanej na okoliczność zasięgnięcia opinii notariusza do braku ujemnych skutków zamiany lokali, która została dostatecznie wyjaśniona w dowodzie w postaci aktu notarialnego Rep A nr(...)z dnia 27 maja 2002 r. wobec braku jakichkolwiek zapisów w umowie o ujemnych skutkach zamiany lokali, poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie z uwagi na niedanie wiary zeznaniom pozwanej w zakresie zasięgnięcia opinii prawników i notariusza co do braku ujemnych skutków zamiany lokali w sytuacji, której brak dowodu obalającego jej zeznania i ocenienie jej jako

„gołosłowne”, uznanie nieistotnego faktu, jako mającego znacznie dla sprawy, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny (art. 233 § 1 KPC) zeznań strony oraz dokumentów stanowiących dowody w sprawie,

3. art. 65 § 1 KPC w związku z art. 68 KPC poprzez błędne uznanie, że określony w pozwie powód posiada zdolność procesową, co stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności postępowania.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

4. art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami według stanu prawnego na dzień zawarcia umowy zamiany z dnia 27 maja 2002 r., poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie istnienia obowiązku zwrotu dopłaty do ceny zakupu nieruchomości kwoty stanowiącej bonifikatę w przypadku zamiany lokali mieszkalnych przed upływem lat pięciu od daty nabycia lokalu z bonifikatą,

5. art. 5 KC poprzez jego niezastosowanie i nieudzielenie ochrony prawnej pozwanym ze względu na zasady współzycia społecznego w sytuacji, w której zamiana nieruchomości miała na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a zatem występowała ciągłość zaspokojenia tych potrzeb, a powód nadużył prawa podmiotowego w sytuacji, gdy ustawa dawała mu jedynie możliwość żądania zwrotu bonifikaty, a nie nakazywała tego.

6. art. 3 KC przez błędne przyjęcie, że art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami według stanu z roku 2007 nie może mieć zastosowania w sprawie niniejszej.

W związku z powyższym pozwani wnieśli o uchylenie wyroku i umorzenie postępowania z powodu nieważności, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania. Wnieśli ponadto o dopuszczenie dowodu z dokumentu – pisma z dnia 1 kwietnia 2003 r. oznaczonego symbolem (...)Wydziału (...)Urzędu Miasta Ł. na okoliczność złożenia przez powoda oświadczenia woli o ogólnej zasadzie braku obowiązku zwrotu bonifikaty w oparciu o Uchwałę nr (...)Rady Miejskiej w Ł.. Skarżący przedstawili ponadto wnioski dowodowe w celu wykazania, że wymieniony dokument nie był im znany podczas postępowania przed Sędem pierwszej instancji.

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

Słuszny okazał się podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 5 KC. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji analiza sytuacji faktycznej przez pryzmat tego przepisu nie jest bowiem zupełna, gdyż nie bierze pod uwagę następujących okoliczności:

Po pierwsze, pozwani nie zdefraudowali pomocy publicznej udzielonej im na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ratio legis przepisu art. 68 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. Najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej dopłaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny. W sytuacji, gdy pozwani dokonali zbycia zakupionego mieszkania poprzez zamianę na inny lokal mieszkalny, w tej samej kamienicy, za dopłatą na rzecz kontrahenta, istniały podstawy do odstąpienia przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty, gdyż zachowany został cel jej udzielenia. W tym przypadku musi mieć znaczenie wybrana przez pozwanych forma zbycia mieszkania. Zamiana jest przecież formą zbycia o tyle specyficzną, że nie prowadzi do niebezpieczeństwa wejścia przez nabywców w posiadanie środków pieniężnych wydatkowanych na pomoc publiczną oraz przeznaczenia tych środków na cel inny niż mieszkaniowy. Niebezpieczeństwo takie nie zachodziło w szczególności w sytuacji, gdy w wyniku zamiany na pozwanych spoczywał obowiązek dopłaty na rzecz kontrahenta. Wprawdzie zatem Sąd Okręgowy, w kontekście art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w kształcie obowiązującym w dacie zamiany) słusznie wskazał, że nie ma znaczenia czy mieszkanie zostało zbyte „na cele mieszkaniowe” ale cel ten musi być brany pod uwagę przez pryzmat art. 5 KC, aby można było ocenić, czy pomoc publiczna wykorzystana została zgodnie z przeznaczeniem.

Po drugie, nie bez znaczenia jest także fakt, że umożliwienie najemcom wykupu przedmiotu najmu przy zastosowaniu bonifikaty ma znaczenie ekonomiczne nie tylko dla tychże najemców, ale również dla wynajmującego, który w ten sposób uzyskuje stabilnego współwłaściciela, odpowiedzialnego za ponoszenie kosztów utrzymania całego budynku. Należy pamiętać, że najemca lokalu mieszkalnego generalnie ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Ze względu na regulacje prawne sytuacja najemcy jest stabilna, gdyż nie może zostać pozbawiony przedmiotu najmu bez ważnej przyczyny. Umożliwienie wykupu mieszkania przez najemcę ma więc znaczenie dla jego sytuacji mieszkaniowej tylko w tym sensie, że uzyskuje ona bezwzględne prawo własności lokalu i może tym prawem dysponować. Oceniając możliwość żądania zwrotu bonifikaty Miasto powinno więc rozważyć, czy w wyniku zbycia przez nabywcę mieszkania objętego bonifikatą nastąpi zmiana stosunków rzutująca na jego sytuację ekonomiczną. Skoro więc w wyniku przedmiotowej zamiany pozwani, będący solidnym partnerem finansowym objęli większy udział we współwłasności oraz nabyli mieszkanie, które musieli poddać remontowi, to strona powodowa z tego tytułu odniosła same korzyści.

Po trzecie, dopiero ustawa z 28 listopada 2003 r. zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dniem 22 września 2004 r. wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty. Oznacza to, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty. Racjonalny ustawodawca pozostawił gminom możliwość każdorazowej oceny sytuacji kontrahenta i zachowania przez niego celu udzielonej pomocy publicznej. Skoro obowiązujące przepisy dają adresatom możliwość podejmowania określonych czynności, to nie mogą być stosowane bezrefleksyjne w taki sposób, że dyspozycja „może” zamieniana jest w dyspozycję „musi”. Taki sposób procedowania godzi w zasadę zaufania obywatela do instytucji państwowych, bądź samorządowych.

W przedmiotowej sprawie powód nie dostrzegł celu udzielenia pozwanym pomocy publicznej w nabyciu mieszkania. Nie dostrzegł też, że cel ten nadal jest utrzymany pomimo zamiany mieszkań. Środki związane z udzieleniem bonifikaty nie zostały bowiem wykorzystane w sposób niezgodny z ustawą. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że powód przez długi czas pozostawał bierny wobec dokonanej zamiany, chociaż zapewne wiedział o niej będąc współwłaścicielem nieruchomości. Brak reakcji powoda na zamianę lokali przez osiem lat wywołać mógł u pozwanych przekonanie o legalności przedsięwzięcia. Zgłoszenie żądań po ośmiu latach godziło w zaś w stabilizację i wywołało u pozwanych poczucie krzywdy, skoro na dokonanej zamianie lokali nie wzbogacili się w żaden sposób. W tej sytuacji wystąpienie z niniejszym roszczeniem należało uznać za nadużycie przez powoda prawa podmiotowego, które na podstawie art. 5 KC nie korzysta z ochrony.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 KPC zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Ponieważ jeden z postawionych w apelacji zarzutów odniósł skutek spodziewany przez pozwanych, inne zarzuty nie wymagają głębszego komentarza. Na marginesie zatem można tylko zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny ich nie podzielił pozostałych zarzutów. Co do zarzutów naruszenia prawa materialnego właściwe uwagi znalazły się w rozważaniach przedstawionych powyżej. W tym miejscu powtórzyć tylko można, że takie okoliczności jak „cel mieszkaniowy zbycia” – w związku z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz liberalizacja wymienionego przepisu począwszy od roku 2007 mogły w przedmiotowej sprawie mieć znaczenie tylko w kontekście zasad współżycia społecznego.

Także zarzuty naruszenia prawa procesowego były nieuprawnione. Przede wszystkim Sąd Okręgowy nie dopuścił się wadliwego oznaczenia strony powodowej wskazując, że powodem jest Miasto Ł.. Nie miała więc miejsca sytuacja, która mogła według skarżących prowadzić do nieważności postępowania. Zagadnienie dotyczące informowania pozwanych przez prawników o braku negatywnych konsekwencji zamiany mieszkań nie miało zaś znaczenia w sprawie niniejszej, skoro jej przedmiotem nie były roszczenia odszkodowawcze pozwanych wobec tychże prawników.

O kosztach postępowania w obu instancjach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty postępowania pierwszo - instancyjnego złożyły się: opłaty skarbowe od pełnomocnictw udzielonych przez pozwanych oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych - ustalone stosownie do wartości przedmiotu sporu na podstawie § 6 pkt 6 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. Nr 163, poz. 1349, ze zmianami). Na koszty postępowania odwoławczego złożyła się natomiast opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, ustalone na podstawie §6 pkt 6 w związku z §12 ust. 2 pkt 2 powołanego wyżej rozporządzenia.