

UZASADNIENIE

Powódka Miasto Ł. wniosła o zasądzenie solidarnie od G. F. i J. F. na jej rzecz kwoty 62.780,30 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...)

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd orzekający oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenach prawnych.

W 1999 roku G. F. i J. F. nabyli niezbudowaną nieruchomość położoną w miejscowości D. gmina S. przy ul. (...) z projektem budowy domu. W tym czasie pozwani z synem i córką mieszkali w lokalu numer (...), położonym w budynku przy ul. (...) w Ł.. Planowali, iż w ciągu kilku lat wybudują na nabytej działce dom systemem gospodarczym, a mieszkanie pozostawią córce. W 2000 roku rozpoczęli budowę domu, którą finansowali z różnych źródeł: zaciągnęli pożyczki w pracy, pozwany zlikwidował polisę ubezpieczeniową, ze zwrotu nadpłaty podatku dochodowego, otrzymali darowizny, pożyczyci pieniądze od rodziców i mieli kredyt odnawialny na rachunku bankowym.

Dzieci pozwanych, rocznik 1987 i 1992, zajmowały w mieszkaniu wspólnie jeden pokój. U syna pozwanych zdiagnozowano, gdy miał kilka lat, dysleksję i nerwicę lękową. Był pod stałą opieką (...) oraz leczył się u neurologa. U córki stron zdiagnozowano astmę i alergię na pyłki. Pozostawała pod stałą opieką alergologa. Córka pozwanych nie mogła się uczyć, ponieważ brat jej przeszkadzał. W okresie wiosenno-letnim córka miała ataki astmy i kaszlem budziła brata.

G. i J. małżonkowie F. aktem notarialnym z dnia 21 marca 2001 roku Rep. A 1202/2001 nabyli od Miasta Ł. własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ł. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Przedmiotowy lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni łazienki z ubikacją i przedpokoju o powierzchni użytkowej 49,45 m². Wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 71.400 złotych. Od powyższej kwoty zastosowano 80 % bonifikatę otrzymując cenę 14.280 złotych. Następnie zastosowano 20 % bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty. Kupujący zapłacili więc za ten lokal 11.424 złote. W § 2 aktu notarialnego wskazano, iż sprzedaż lokalu następuje w wykonaniu ustaleń zawartych w protokole z rokowań oraz na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, a w § 7, iż we wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali. Pozwanych nie poinformowano ani przed podpisaniem umowy, ani później o konieczności zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży przedmiotowego lokalu przed upływem terminu wskazanego w ustawie. Kupującym nie okazano wymienionych w umowie ustaw o własności lokali i gospodarce nieruchomościami, a notariusz nie pouczył ich o przepisach mających zastosowanie w tej sytuacji.

Pozwani mieli problemy ze sfinansowaniem budowy domu, więc wystawili mieszkanie na sprzedaż. Aktem notarialnym z dnia 17 lutego 2003 roku Rep. A nr 739/2003 pozwani sprzedali lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ul. (...) M. O., która nie jest dla nich osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami za kwotę 55.000 złotych, przy czym 7 grudnia 2002 roku przy podpisaniu umowy przedwstępnej przyjęli zadek w kwocie 5.500 złotych. Po sprzedaży mieszkania pozwana z dziećmi zamieszkała u rodziców, a pozwany na terenie budowy domu. Pozwani całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, na który udzielono pozwanym bonifikaty, przeznaczyci na wykonanie robót budowlanych polegających na częściowym wykończeniu budowanego przez nich domu, co nie byłoby możliwe bez środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania. W dniu

29 kwietnia 2003 roku Burmistrz S. wydał decyzję o pozwoleniu na częściowe użytkowanie powyższego budynku mieszkalnego w zakresie parteru. Pozwani z dziećmi przeprowadzili się do tego domu. Syn i córka zamieszkali w odrębnych pokojach.

W listopadzie 2008 roku Naczelnik Urzędu Skarbowego w G. wezwał G. F. do złożenia wyjaśnień dotyczących sprzedaży w dniu 17 lutego 2003 roku przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W wyniku przeprowadzonej kontroli faktur celem rozliczenia środków w kwocie 55.000 złotych ze sprzedaży lokalu stwierdzono, iż rozliczenie jest prawidłowe.

Pismem z dnia 15 lipca 2011 roku, doręczonym 20 lipca 2011 roku, powódka wezwała pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 62.780,30 złotych w terminie 60 dni od otrzymania wezwania. Waloryzacja bonifikaty została dokonana na dzień zbycia lokalu przez pozwanych przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Należność dochodzona pozwem – 62.780,30 złotych to zwaloryzowana kwota bonifikaty w wysokości 59.976 złotych (71.400 złotych – 11.424 złote) przeliczona w oparciu o opublikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 28 lutego 2003 roku.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne. W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010/102/651 z zm.). Zgodnie z treścią art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym zarówno w dniu nabycia przez pozwanych lokalu od Miasta Ł., jak i w dniu zbycia tego lokalu na rzecz M. O., właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 227 ustawy), jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1 – 3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 7. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W związku z tym, że pozwani zbyli lokal przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia go od Miasta Ł., na rzecz osoby, która nie jest wobec nich osobą bliską, strona powodowa uzyskała na podstawie w/w przepisu uprawnienie do żądania zwrotu udzielonej przy sprzedaży bonifikaty.

Analizując zgłoszone przez powódkę roszczenia w aspekcie art. 5 k.c. Sąd orzekający uznał za uzasadniony pogląd, iż w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę, a w sferze stosunków prywatnych art. 546 k.c., naruszało zaniechanie przez powodową Gminę poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty. Strona powodowa nigdy nie poinformowała pozwanych o konieczności zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży przedmiotowego lokalu przed upływem określonego w ustawie terminu na rzecz osoby niebędącej dla niech osobą bliską. Taka informacja nie znalazła się w akcie notarialnym sprzedaży lokalu wraz z udzieleniem bonifikaty, ani w żadnym innym dokumencie związanym ze sprzedażą spornego lokalu. Sam fakt wskazania w akcie notarialnym, iż sprzedaż lokalu przez powódkę pozwany następuje w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz że we wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali bez powołania konkretnych przepisów mających zastosowanie w tworzącym się stosunku prawnym, a zwłaszcza art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy jednoczesnym braku pouczenia o treści tych przepisów przez notariusza, nie sposób było uznać za wypełnienie spoczywającego na sprzedawcy obowiązku udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. Powyższe zachowanie narusza więc niewątpliwie dyspozycję art. 546 k.c. Na organach administracji samorządowej jako na organach władzy publicznej ciąży obowiązek działania zgodnie z prawem, co wynika bezpośrednio z Konstytucji RP, jak również z art. 7 k.p.a., zgodnie z którym organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Nadto w świetle art. 9 k.p.a. organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w

postępowaniu nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek. Sąd wskazał również, iż dodany w 2007 roku do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 68 ust 2a pkt. 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Wolą ustawodawcy było aby wzgląd na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy ustąpił ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Chociaż przepis ten nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie, to jednak zawarte w nim normy i celu jej ustanowienia nie można pominąć przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

W 1999 roku G. F. i J. F. nabyli niezbudowaną nieruchomość położoną w miejscowości D. gmina S. przy ul. (...) z projektem budowy domu. Następnie w 2001 roku wykupili przedmiotowy lokal. Pierwotnie planowali wzniesić na działce dom dla siebie i syna, u którego systematycznie pogarszała się sprawność umysłowa i który nie powinien zamieszkiwać w jednym pokoju z dorastającą siostrą, cierpiącą również na dokuczliwe schorzenia, a córce chcieli zapewnić na przyszłość posag w postaci mieszkania. Jednakże budowa domu przekroczyła ich możliwości finansowe i zmuszeni byli sprzedać w 2003 roku lokal, na który udzielono im bonifikaty. Pozwani całość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczyli na wykonanie robót budowlanych. Pozwani do dnia dzisiejszego zamieszkują z dziećmi na przedmiotowej nieruchomości, co dodatkowo świadczy o tym, iż środki przeznaczone ze sprzedaży lokalu przeznaczono wyłącznie na cele mieszkaniowe, a wykupienie mieszkania od Gminy z bonifikatą nie nastąpiło w celach spekulacyjnych, dla zysku.

W tym stanie rzeczy przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy udzielenie stronie powodowej ochrony prawnej byłoby, w ocenie Sądu, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości rozstrzygnięcie takie musiałoby być uznane za niesłuszne. Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd zastosował ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy określoną w art.98 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyła strona powodowa w całości żądając zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie prawa materialnego to jest art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez zastosowanie powołanej regulacji w stanie faktycznym, który tego nie uzasadniał;
- naruszenie art. 7 i 9 k.p.a. poprzez ich zastosowanie w sprawie cywilnej, gdzie zasadą jest równorzędność podmiotów;
- naruszenie prawa materialnego to jest art. 546 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy przepis ten dotyczy obowiązku informacji o stosunkach prawnych i faktycznych związanych z rzeczą nie zaś o obowiązującym stanie prawnym.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy pragnie na wstępie zauważyć, że powód w swej apelacji nie wskazał na naruszenia przepisów prawa procesowego. Oznacza to, że nie zakwestionował ustaleń stanu faktycznego dokonanych przez Sąd orzekający, ani też nie podważył mocy poszczególnych dowodów, w tym dowodu z przesłuchania stron. Podkreślenia wymaga zatem okoliczność, że skarżący przyznał tym samym, że zeznania pozwanych dotyczące przyczyn zbycia lokalu, wykorzystania środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży oraz nie poinformowania ich o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce

nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania czynności ani przez notariusza ani przez urzędników Gminy w trakcie postępowania przed dokonaniem transakcji są zgodne z prawdą.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy przyjmuje za własny, należy zatem stwierdzić, że dokonana przez Sąd I instancji ocena, iż skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu bonifikaty stanowi naruszenie art. 5 k.c., zgodnie z którym, nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego zasługuje na pełną aprobatę. Przechodząc do analizy sprawy pod kątem sposobu zastosowania prawa materialnego, zacząć należy od podkreślenia, że Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż zastosowanie miał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do lokalu (tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r., Dz. U. Nr 46, poz. 543). Zgodnie z ówczesnym brzmieniem tego przepisu właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia zbył prawo do lokalu, chyba że zbycia dokonał na rzecz osoby bliskiej. Zarówno samo udzielenie bonifikaty, jak i żądanie jej zwrotu nie miało charakteru ani generalnego (jako kierowane do konkretnego nabywcy), ani obligatoryjnego. Możliwość przyznania uprawnienia i cofnięcia tego przywileju nie oznacza dowolności działania. Zawsze należy analizować konkretny przypadek i nie można generalizować. Apelujący nie wskazał, co zdecydowało, że w przypadku pozwanych zdecydował się zrealizować potencjalnie istniejącą możliwość żądania zwrotu bonifikaty. W tym kontekście pojawia się tylko jedna okoliczność uzasadniająca takie żądanie to jest wzbogacenie się pozwanych kosztem gminy. Jednak pozwani środki uzyskane ze sprzedaży prawa do lokalu przeznaczili na poprawę własnych warunków mieszkaniowych, a więc poruszali się w ramach celu, który przyświecał udzieleniu im bonifikaty, jako członkom wspólnoty samorządowej. Co więcej poprawa warunków mieszkaniowych powodów nie była podyktowana chęcią zapewnienia sobie komfortu, lecz koniecznością zapewnienia chorym dzieciom warunków niezbędnych do prawidłowej egzystencji i rozwoju. Taki transfer środków nie jest w żaden sposób wątpliwy od strony moralnej (od nowelizacji omawianej ustawy w 2007 roku takie rozporządzenie środkami jest nawet prawnie chronione przed obowiązkiem zwrotu bonifikaty) szczególnie w aspekcie wskazanych przez powodów i nie kwestionowanych przez stronę pozwaną przyczyn sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą.

W niniejszej sprawie były więc podstawy do przyjęcia, że decyzja o żądaniu zwrotu bonifikaty, choć prawnie dopuszczalna, była dowolna. Ta dowolność nosiła cechy nadużycia prawa podmiotowego. Dlatego Sąd Rejonowy słusznie odwołał się do art. 5 k.c., który przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Norma ta ma charakter klauzuli generalnej, a więc konstrukcji otwierającej system prawny na zmieniającą się rzeczywistość i pozwalającej na modyfikację normy prawnej, jeśli wymaga tego kontekst pozaprawny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. W niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności indywidualizujące ten przypadek. Wśród nich Sąd pierwszej instancji słusznie wymienił zasługujący na ochronę sposób zainwestowania środków uzyskanych ze sprzedaży prawa do lokalu, który w okresie późniejszym dla osób znajdujących się w analogicznej sytuacji faktycznej przewidywał zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty. Podkreślić w tym miejscu wymaga, że środki pochodzące ze sprzedaży lokalu w całości zostały przeznaczone na budowę domu pozwanych, w którym mieszkają do chwili obecnej. Nie bez znaczenia były też przyczyny determinujące pozwanych do sprzedaży lokalu sprowadzające się do bezwzględnej konieczności zapewnienia oddzielnych pokoi dzieciom, których pogarszający się stan zdrowia uniemożliwił zamieszkiwanie w jednym pomieszczeniu. Te okoliczności nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony pozwanej naruszało zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godziło w zasady słuszności i bezprawnie podważało bezpieczeństwo ekonomiczne rodziny pozwanych. Nie doszło więc do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego to jest art.5 k.c.

Trudno nie zgodzić się z Sądem I Instancji, że w realiach niniejszej sprawy można mówić o nieświadomości konsekwencji prawnych działań po stronie pozwanych. Jakkolwiek nie może być skutecznym powoływanie się na nieświadomość prawną w przypadku przepisów prawa powszechnie obowiązującego, to nieświadomość pozwanych co do konsekwencji ich działań można było uznać za usprawiedliwioną okolicznościami w jakich się znaleźli. W relacjach z władzą obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów

nie narazi go na konflikt z prawem i nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Z tych względów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego nie narusza również podniesionego w apelacji art. 546 k.c. i art.7 i 9 k.p.a.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych wyliczono zgodnie z § 6 pkt. 6 i § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).