

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko E. W. o zapłatę kwoty 34940,25 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą na rzecz pozwanej sprzedanego przez nią później lokalu komunalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł to rozstrzygnięcie na ustaleniach faktycznych, z których najważniejsze były następujące.

W dniu 28 kwietnia 2004r. pozwana kupiła od powoda samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), którego wartość dla potrzeb sprzedaży wyceniono na 40 176 złotych. Pozwanej udzielono jednocześnie bonifikaty, w wyniku czego za lokal zapłaciła ona 6 428,16 złotych. Udzielona pozwanej bonifikata w wysokości 33 747,84zł. zwaloryzowana według publikowanego przez GUS wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 30 września 2014r. odpowiada kwocie 34 322,92zł. W treści aktu notarialnego znajduje się ogólne odesłanie m.in. do ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach nieuregulowanych w umowie sprzedaży. Pozwana nie została poinformowana przez powoda o przesłankach i zasadach zwrotu udzielonej bonifikaty.

W dniu 5 października 2004 roku pozwana sprzedała powyższy lokal za cenę wynoszącą 45 000 złotych, a środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczyła na remont nieruchomości przy ul. (...) w Ł., której była współwłaścicielką. Decyzja o wyprowadzeniu się do niej i opuszczeniu mieszkania przy ul. (...) podyktowana była panującymi w tym lokalu trudnymi warunkami mieszkaniowymi jak również niedogodnościami płynącymi z uciążliwego sąsiedztwa. Decydując się sprzedać lokal przy ul. (...) pozwana nie wiedziała, iż rodzi to może po jej stronie obowiązek zwrotu bonifikaty. Pozwana po raz pierwszy powzięła informację, iż dokonana przez nią sprzedaż mieszkania komunalnego skutkować może powstaniem po jej stronie obowiązek zwrotu bonifikaty z pisma z dnia 9 lipca 2014 roku, w którym powód wezwał ją do zapłaty powyższej kwoty 34 322,92zł w terminie 30 dni.

W takim stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że rozpoznając żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. Dz.U. Nr 46, poz. 543) w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do lokalu, gdyż wtedy powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty. Stosownie do treści art. 68 ust 2 tej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia organ właściwy może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym obowiązek ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej. Ustawa nie zawierała innych przypadków zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty. Nie ma więc wątpliwości, że pozwaną obciążał obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Jednakże uwzględnienie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego skutkowało przyjęciem, że 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. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania pozwana w całości przeznaczyła na poprawę warunków mieszkaniowych, a więc jej postępowanie nie było ukierunkowane na osiągnięcie jakichkolwiek korzyści finansowych kosztem strony powodowej. Ustawodawca nowelizując przedmiotową ustawę w 2007 roku dostrzegł potrzebę uregulowania sytuacji, gdy nabywcy lokalu po jego sprzedaży przeznaczają środki na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Poza tym w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku. Strona powodowa wystąpiła o zwrot bonifikaty dopiero po około 10 latach od daty sprzedaży mieszkania przez pozwaną. W tym czasie pozwana przekonana była, że nie będzie musiała dokonać zwrotu udzielonej im bonifikaty. Żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli, po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd, narusza zasady sprawiedliwości oraz zaufania obywateli do organów administracji samorządowej, a także pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa do ubiegania się o zwrot bonifikaty.

Apelację od powyższego wyroku złożyło powód, zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c.;
2. naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) w związku z art. 5 k.c. przez stwierdzenie, że wbrew literalnej treści tego artykułu zbycie lokalu przez pozwaną przed terminem karencji i przeznaczenie kwoty uzyskanej z jego sprzedaży na potrzeby mieszkaniowe przemawia za udzieleniem pozwanej ochrony prawnej w kontekście zasad współzycia społecznego;
3. naruszenie 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w związku z art. 5 k.c. powód nadużywa swojego prawa, podczas gdy do określonych czynności powód uprawniony był zgodnie z literalnym brzmieniem art. 68 ust. 2 ustawy;
4. naruszenie 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że skoro w umowie sprzedaży lokalu nie zastrzeżony został zwrot udzielonej bonifikaty, a pozwana nie została pouczona o regulacji zawartej w art. 68 ust. 2 w/w ustawy, to art. 68 ust. nie jest normą bezwzględnie obowiązującą;
5. naruszenie art. 56 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, że art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami obowiązuje jedynie wówczas, gdy jego treść jest powołana w umowie sprzedaży lokalu;
6. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie w sytuacji, gdy pozwana przeznaczyła środki ze sprzedaży lokalu ma zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich i córki nie była informowana o skutkach prawnych sprzedaży lokalu, to żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji gdy pominięte zostały takie wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia (...) oraz literalne treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Na tych podstawach sformułowano wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, jednakże na ich podstawie dokonał nieprawidłowej oceny żądania pozwu.

Zasadne okazały się przede wszystkim zarzuty apelacji, które dotyczą naruszenia prawa materialnego. W tej sprawie 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, zwanej dalej „u.g.n.”). 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. Żądanie zwrotu bonifikaty, nie miało charakteru obligatoryjnego. W okolicznościach tej sprawy Miasto Ł. ewidentnie miało uprawnienie do żądania od pozwanej zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Taką interpretację omawianej normy prawnej zaprezentował też Sąd

Rejonowy, ale błędnie uznał, że skorzystanie przez stronę powodową z uprawnienia do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty oznaczało nadużycie prawa podmiotowego.

Apelujący słusznie zakwestionował odwołanie się przez Sąd I instancji do art. 5 k.c., który zawiera klauzulę generalną nadużycia prawa podmiotowego. Istotą i funkcją klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą - w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego - być według jakiegoś schematu mającego walor bezwzględny oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy (patrz, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1979 r., III CRN 59/79, L.). Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są więc pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak, słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., sygn. akt II CRN 127/94, L.). Tymczasem Sąd Rejonowy zaprezentował stanowisko, które można odczytać jako ogólną zasadę, że dochodzenie przez Miasto Ł. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od osób znajdujących się w takiej sytuacji prawnej jak pozwana, choć jest prawnie dopuszczalne, to nie zasługuje na ochronę ze względów moralnych i słuszności. Taki sposób rozumowania widać wyraźnie w odwołaniu się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do kierunków zmian w stanie prawnym. Z taką interpretacją okoliczności sprawy można się zgodzić, gdy wspiera ona wywód wskazujący na wyjątkowość sytuacji konkretnych pozwanej. Uwarunkowania ogólne nie mogą natomiast prowadzić do swoistej działalności prawotwórczej sądu powszechnego.

Rację ma apelujący, że Sąd Rejonowy zupełnie dowolnie zinterpretował okoliczność braku wiedzy i świadomości pozwanej co do skutków prawnych sprzedaży lokalu. Pozwana nie powoływała się przecież na uzyskanie zapewnienia od osoby uprawnionej do działania w imieniu Miasta Ł.. Zeznała tylko, że notariusz nie informował jej przy zawieraniu aktu notarialnego o konieczności zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszego zbycia spornego lokalu. Tym samym odpadła jedyna okoliczność, która w niniejszej sprawie mogła być rozpatrywana w kategoriach wyjątkowości sytuacji pozwanej. W konsekwencji nie można też mówić, że powód naruszył zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta czy podważył zasadę zaufania obywateli do władzy samorządowej, a na naruszenia tych zasad współzycia społecznego powołał się Sąd Rejonowy. Nie sposób również dostrzec w realiach tej sprawy, przywołaną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, rzekomą sprzeczność żądania pozwu ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa do domagania się zwrotu bonifikaty (warunki udzielania bonifikat i przypadki uprawniające do ubiegania się przez gminę o ich zwrot wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa).

Wobec powyższego były podstawy do przyjęcia, że Sąd Rejonowy zastosował klauzulę generalną z art. 5 k.c. niezgodnie z istotą tej instytucji. Klauzula ta nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu określonej stronie procesu ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Skoro zostały spełnione przesłanki do zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu z daty spornej transakcji, uprawnienie do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na dzień złożenia pozwu nie wygasło i nie ma żadnych wyjątkowych sytuacji, które świadczą o nadużyciu przez powoda jego prawa podmiotowego, roszczenie podlegało uwzględnieniu. Wysokość dochodzonego roszczenia nie była między stronami sporna.

Odsetki ustawowe, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., należą się powodowi co do zasady od dnia wynikającego z wezwania do zapłaty (k. 9), które spełniło warunki wynikające z art. 455 k.c., jednakże powód zażądał ich zasądzenia dopiero od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 1 października 2014 roku. Na kwotę dochodzoną pozwem oprócz zwaloryzowanej bonifikaty złożyło się odszkodowanie równe kosztom doręczenia korespondencji ponaglącej do wykonania zobowiązania wynikającego z wezwania do zapłaty (art. 477 § 1 k.c.).

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., apelacja prowadziła do uwzględnienia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu, na które złożyły się opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.). Wysokość tego wynagrodzenia wynika z § 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 z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

O kosztach postępowania apelacyjnego, obejmujących opłatę od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika, orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wyliczono zgodnie z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia przywołanego wyżej.