

UZASADNIENIE

W dniu 12 grudnia 2016 roku pozwani D. M. i W. M. wnieśli skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 stycznia 2014 roku wydanego w sprawie o sygn. akt III Ca 962/13.

Jako podstawę wznowienia pozwani wskazali wykrycie po uprawomocnieniu się wyroku środków dowodowych mogących mieć wpływ na wynik sprawy. Pozwani podnieśli, że w dniu 29 listopada 2016 roku zapoznali się z pismem Gminy M. Ł. opatrzonym datą 11 kwietnia 2013 roku, w którym wskazano, iż nabywcy mieszkania sprzedanego z bonifikatą mogli z chwilą zakupu swobodnie nim dysponować. Zdaniem pozwanych oznacza to, że mogli oni sprzedać lokal bez narażenia się na roszczenia gminy o zwrot bonifikaty. Wprawdzie wzmiankowane pismo pochodzi z innej sprawy dotyczącej zwrotu bonifikaty, która zakończyła się oddaleniem powództwa Gminy M. Ł., ma ono zastosowanie także w niniejszej sprawie jako że pochodzi z tego samego okresu czasu i zachodzi tożsamość stanu faktycznego obu spraw.

Pozwani wnieśli o zmianę wyroku objętego skargą i oddalenie apelacji powoda w całości, a także zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

Wyrokiem z dnia 21 maja 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt III C 206/13 oddalił powództwo Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. o zapłatę kwoty 58322,37 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że pozwani w 1997 roku podpisali umowę na budowę nowego mieszkania, do którego zamierzali się przenieść w związku z powiększeniem swojej rodziny. W tym czasie w Administracji mówiło się, że pojawiła się możliwość wykupywania mieszkań. Pozwani nie byli tym zainteresowani, ponieważ zamierzali się budować. W pewnym momencie zaczęli jednak rozważać taką możliwość z uwagi na trudności finansowe dewelopera i wątpliwości co do tego, czy firma dotrzyma umowy i wybuduje mieszkanie. Pozwani w 2002 roku otrzymali nowe mieszkanie z firmy (...) i cenę zakupu pokryli z zaciągniętych pożyczek. Ostatecznie pozwani zdecydowali się też wykupić mieszkanie od Gminy, aby je od razu sprzedać i za uzyskanie pieniądze spłacić zaciągnięte pożyczki. Przed podjęciem decyzji pozwany pytał w Administracji na ulicy (...), czy może w ten sposób postąpić i, czy grozi to jakimiś konsekwencjami. Uzyskał informację, iż problem pojawiłby się, gdyby nie przeznaczył kwoty uzyskanej ze sprzedaży na cele mieszkaniowe i musiałby też zapłacić jakiś podatek. Podczas spisywania aktu rokowań pozwany ponownie próbował uzyskać informacje o konsekwencjach odsprzedania wykupionego lokalu, i znowu uzyskał taką samą informację.

Aktem notarialnym z dnia 28 lutego 2001 roku Rep. A Nr 875/2001 W. M. oraz D. M. nabyli od Miasta Ł. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Cena rynkowa przedmiotowego lokalu została ustalona na kwotę 66000 złotych. Po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% od ceny lokalu, a także 20% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego, do zapłaty nabywcom pozostała kwota 10560 złotych, którą pozwani uiszcili w całości. Umowa pomiędzy stronami nie zawierała pouczenia dotyczącego zwrotu udzielonej bonifikaty. W § 7 wskazano jedynie, iż we wszystkich sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W chwili zawierania umowy ani notariusz, ani pełnomocnik Gminy Miejskiej Ł. nie informowało pozwanych o obowiązku zwrotu bonifikaty w pewnych sytuacjach, choć poinformowało i odesłaniu w umowie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali. Uczestnicząca przy odczytywaniu i podpisywaniu

aktu notarialnego z ramienia (...) informowała, iż na chwilę obecną Miasto nie żąda zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania, natomiast nie wiadomo, jaka będzie polityka Miasta w przyszłości. Umową z dnia 18 lutego 2003 roku pozwani zbyli przedmiotowy lokal na rzecz spółki Biuro (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. za kwotę 58000 złotych (pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych). Pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania pozwani przeznaczali na spłatę pożyczek zaciągniętych na budowę nowego domu. Pozwani otrzymali wezwanie do zwrotu bonifikaty w 2011 roku.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd I instancji stanął na stanowisku, że jakkolwiek roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony, bowiem pozwani dokonali sprzedaży lokalu wykupionego od Miasta Ł. z bonifikatą przed upływem okresu karencji zastrzeżonego w przedmiotowym przepisie i nie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu przepisów przedmiotowej ustawy, niemniej jednak powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 5 k.c. Pozwani zachowali się bowiem zgodnie z intencją ustawodawcy, gdyż wykorzystali pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania wykupionego z bonifikatą na cele mieszkaniowe, przeznaczając je na spłatę pożyczek zaciągniętych na spłatę rat za nowy dom, w którym po dziś dzień mieszkają. Nadto zaś Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na fakultatywny charakter roszczenia o zwrot bonifikaty do dnia 22 września 2004 roku oraz brak uprzedzenia ze strony podmiotu profesjonalnego- Gminy Ł. pozwanych o konsekwencji sprzedaży mieszkania przed upływem karencji, a co więcej zapewnienie pozwanych jedynie o podatkowych aspektach dokonania takiej sprzedaży.

Na skutek apelacji powoda od tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 29 stycznia 2014 roku w sprawie o sygnaturze III Ca 962/13 zmienił wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 58322,37 złote z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, z tym, że należność główną w kwocie 58322,37 złote rozłożył na 10 rocznych rat, w tym 9 w kwocie po 5832,20 złote, zaś ostatnia rata w kwocie 5832,57 złotych, wszystkie płatne do dnia 31 grudnia każdego roku, poczynając od 2014 roku, wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat; a także skorygował o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Aprobując w całości i przyjmując za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, Sąd II instancji dodatkowo ustalił, że w dniu 18 grudnia 1997 roku pozwani zawarli z firmą (...) z siedzibą w Ł. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, zaś w dniu 5 września 2002 roku podpisano umowę przyrzeczoną. Pozwani prowadzą własne działalności gospodarcze, ostatnio dochód wyniósł miesięcznie 3-3,5 tysiąca złotych na dwie osoby. Pozwana zajmuje się szkoleniami w szkołach policealnych, zaś pozwany jest przedstawicielem firmy. Córka pozwanych studiuje na I roku na Politechnice (...), a syn jest uczniem 5 klasy. Pozwani nie posiadają innych dochodów, ani oszczędności. Poza mieszkaniem posiadają działkę rolną oraz dwa samochody z rocznika 2004 i 2006.

W ramach oceny prawnej Sąd II instancji uznał, że nie sposób podzielić stanowiska Sądu I Instancji jakoby żądanie powoda stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności, a zatem celem zabezpieczenia prawa dotychczasowego, wieloletniego najemcy do własnego mieszkania, nie zaś celem zapewnienia mu korzyści materialnej kosztem owej społeczności. Tymczasem pozwani zdecydowali się wykupić przedmiotowy lokal z bonifikatą właśnie celem jego natychmiastowej odsprzedaży, aby uzyskaną w ten sposób cenę rynkową przeznaczyć na spłatę dwóch pożyczek zaciągniętych wcześniej na sfinansowanie zawartej w 1997 roku umowy przedwstępnej na wybudowanie lokalu mieszkalnego. Sąd II instancji zwrócił uwagę, iż katalog okoliczności zwalniających od obowiązku zwrotu bonifikaty został w drodze nowelizacji przez ustawodawcę wprowadzony dopiero w 2007 roku, a zatem nie ma on zastosowania do nabycia przez pozwanych od powoda lokalu w 2001 roku. Zresztą nawet znowelizowane przepisy, które jako przesłankę zwalniającą od obowiązku zwrotu bonifikaty uznały przeznaczenie w ciągu 12 miesięcy środków ze sprzedaży mieszkania na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, nie obejmują sytuacji sytuacja z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, albowiem pozwani środki te przeznaczali nie na zakup lokalu mieszkalnego, a spłatę pożyczek. Za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie w oparciu o art. 5 k.c. nie może również przemawiać brak uprzedzenia ze strony podmiotu profesjonalnego o konsekwencjach i możliwościach reakcji z jego strony na zbycie lokalu z bonifikatą przed upływem

okresu karencji. Zważyć bowiem należy, że warunki udzielenia i żądania zwrotu bonifikaty wynikają wprost z przepisów obowiązującego prawa, a zwrot bonifikaty nie jest uzależniony od tego aby nabywca był o tym pouczony czy też by sankcja ta została umieszczona w protokole rokowań czy też w akcie notarialnym. Podobnie Sąd II instancji ocenił kwestię wieloletniej praktyki braku występowania z żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat w kontekście fakultatywności żądania. Okoliczność, iż w dacie sprzedaży przez pozwanych przedmiotowego lokalu żądanie zwrotu bonifikaty skonstruowane było na zasadzie prawa gminy nie zaś bezwzględnego obowiązku i Gmina Ł. nie korzystała z przysługującego jej uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe, nie zmienia faktu, że od początku obowiązywania przedmiotowej ustawy beneficjenci z tytułu bonifikaty powinni byli się liczyć z ewentualnością zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w powyżej wymienionym przepisie.

Na skutek skargi kasacyjnej pozwanych od powyższego wyroku, Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 4 marca 2015 roku w sprawie o sygn. akt II CSK 465/14 odmówił przyjęcia jej do rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarga o wznowienie jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy wyjaśnić, że w sytuacji, w której podstawą wznowienia jest właściwa przyczyna restytucyjna w postaci wykrycia po uprawomocnieniu się orzeczenia nią objętego, nowych środków dowodowych, skarga podlega oddaleniu jeżeli podstawa ta nie miała wpływu na jego treść, a co więcej jej uwzględnienie może wchodzić w grę jedynie wtedy, gdy w oparciu o treść tych nowych dowodów można w sposób usprawiedliwiony potwierdzić, że ustalenia faktyczne będące podstawą uprzednio wydanego, prawomocnego rozstrzygnięcia, są wadliwe.

Odnosząc powyższe do sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie wyrazić należy przekonanie, że wskazana jako podstawa wznowienia pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 11 kwietnia 2003 roku nie ma wpływu na treść zaskarżonego wyroku, albowiem nie dostarcza żadnych informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia. Dla uzasadnienia tego poglądu przede wszystkim wymaga podkreślenia, że wzmiankowane pismo nie odnosi się w jakimkolwiek zakresie do sytuacji faktycznej pozwanych, gdyż zostało zaadresowane do osób nie będących stroną w niniejszej sprawie. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że pismo to zostało sporządzone w okresie, w którym pozwani sprzedali nabyty uprzednio z bonifikatą lokal od gminy. Nade wszystko jednak, treść przedmiotowego pisma nie daje podstaw do skutecznego podważenia ustaleń faktycznych, które zdecydowały o treści prawomocnego rozstrzygnięcia objętego niniejszą skargą. W szczególności, nie podważa ono ustalenia, że pozwani w toku procedury dotyczącej zakupu lokalu z bonifikatą uzyskali informację, że nabycie przedmiotowego lokalu następuje stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Nr 46, poz. 543), które określają warunki udzielenia i żądania zwrotu bonifikaty. Zresztą omawiane pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 11 kwietnia 2003 roku wprost odnosi się do tychże przepisów i jednoznacznie wskazuje z powołaniem art. 68 ust. cyt. ustawy na możliwość żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Podobnie należy ocenić znaczenie wymienionej w piśmie Urzędu Miasta Ł. uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Ł.. Opisany akt prawa miejscowego jak słusznie zaznaczono w piśmie z dnia 11 kwietnia 2003 roku nie regulował kwestii ewentualnego zwrotu bonifikaty, co nie zmienia faktu, że beneficjenci z tytułu bonifikaty powinni byli się liczyć z możliwością zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższe stwierdzenie zachowuje aktualność także co do zawartego w przedmiotowym piśmie zapewnienia o swobodzie dysponowania zakupionym od gminy lokalem. Obowiązujące w stanie faktycznym niniejszej sprawy przepisy nie ograniczały bowiem samego prawa pozwanych do rozporządzania lokalem, a jedynie obwarowały je pewnymi warunkami, z naruszeniem których może wiązać się z konieczność zwrotu bonifikaty. Wbrew odmiennej ocenie pozwanych zapewnienie o swobodzie dysponowania zakupionym od gminy lokalem nie pozostaje zatem w sprzeczności z udzieloną im przez osobę reprezentującą powoda przy odczytywaniu i podpisywaniu aktu notarialnego

informacją, że na chwilę obecną Miasto nie żąda zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania, natomiast nie wiadomo, jaka będzie polityka Miasta w przyszłości.

Z przedstawionych powodów uznać należało, że w rozważanej sprawie istnienie okoliczności uzasadniających podstawę wznowienia nie miało wpływu na treść wyroku zaskarżonego skargą o wznowienie, stąd też Sąd Okręgowy na podstawie art. 412 § 2 k.p.c. oddalił skargę.

O kosztach postępowania orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490). Na koszty te złożyła się kwota 1800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.