

Sygn. akt V ACa 1012/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska (spr.) SA Katarzyna Przybylska
Protokolant:	stażysta Ewelina Gruba

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko U. S. i J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 29 maja 2015 r. sygn. akt I C 757/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 10.657 (dziesięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2014r. do dnia 29 maja 2015r.; przy czym zasądzone świadczenie pieniężne rozkłada na cztery równe raty po 2.664,25 (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt cztery 25/100) złotych, płatne do 31 sierpnia 2016r., 30 listopada 2016r., 28 lutego 2017r. i 31 maja 2017r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności którejkolwiek z rat;

II. oddala apelację pozwanych w pozostałej części;

III. oddala apelację powódki w całości;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 4.500 (cztery tysiące pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 1012/15

UZASADNIENIE

Powódka – Gmina M. S. w pozwie przeciwko pozwanym U. S. i J. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 77.678,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty. Domagała się również zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazywała, iż w dniu 24 maja 2001r., na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...), zawarła z pozwanymi umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...), umowę sprzedaży wskazanego lokalu oraz umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu. Na mocy art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu sprzedaży nieruchomości pozwanej, w zw. z postanowieniami uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków powódka zastosowała bonifikatę w wysokości 75% oraz 30% ulgi z tytułu zakupu lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, w związku z czym do zapłaty od pozwanych pozostała kwota 15.400 zł. Wysokość udzielonej bonifikaty wyniosła więc łącznie 72.600 zł. W § 4 umowy znajdowało się oświadczenie stron, iż przedmiotową umowę zawierają m.in. w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto powódka podnosiła, iż w dniu 3 sierpnia 2004r., a zatem przed upływem 10 lat od nabycia lokalu od powódki, pozwani na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) dokonali sprzedaży tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi na rzecz K. T., tj. na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w stosunku do pozwanych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, za kwotę 96.000 zł. Tym samym powódka w oparciu o art. 68 ust. 2 w zw. z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami żądała kwoty 77.678,22 zł, stanowiącej wartość udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją wyliczoną na miesiąc wrzesień 2004r., przyjmując, iż jest to najwcześniejsza chwila, w której powódka powzięła wiadomość o zbyciu lokalu przez pozwanych i miała możliwość wezwania pozwanych do zapłaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 sierpnia 2014r. Sąd Okręgowy w B. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwani U. S. i J. S. wniesli o oddalenie powództwa. Domagali się także zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazywali, iż zarówno protokół uzgodnień jak i akt notarialny nie zawiera klauzuli mówiącej o tym, że pozwani nie mogą sprzedać wykupionego lokalu przez okres pięciu lat pod groźbą utraty bonifikaty. O takiej klauzuli nie poinformowała ich także pełnomocnik powódki podpisując akt notarialny. Pozwani wskazywali także, iż sprzedaż mieszkania w S. spowodowana była pogorszeniem stanu zdrowia pozwanego i koniecznością przeprowadzki do I., gdzie pozwanemu mogła być zapewniona opieka. Pozwani wskazywali na fakt niepełnosprawności pozwanego, co potwierdzać miały kolejne orzeczenia komisji lekarskich i sądów. Pozwani podnosili, iż wobec wątpliwości powstałych podczas zawierania aktu notarialnego, z nowymi nabywcami lokalu udali się do Urzędu Miasta S., celem uzyskania informacji co do obowiązywania klauzuli w zakresie 5-letniej karencji, gdzie otrzymali zapewnienie, iż powódka nie dochodzi zwrotu bonifikat. Pozwani podnosili, iż obecnie zamieszkują w I. w mieszkaniu zakupionym i wyremontowanym za pieniądze ze sprzedaży (...) mieszkania. W związku z powyższym pozwani wniesli o oddalenie powództwa w oparciu o art. 5 k.c.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

W oparciu o art. 56 k.c. powódka wskazywała, iż nawet ewentualny brak odpowiedniego pouczenia pozwanych, nie uniemożliwia jej dochodzenia zwrotu bonifikaty. Odnosząc się do okoliczności podniesionych w sprzeciwie powódka wskazywała na brak zgodnego zamiaru stron co do wyłączenia uprawnienia w zakresie żądania bonifikaty. W szczególności jednak powódka podnosiła, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień dokonania przez pozwanych sprzedaży lokalu nie przewidywała zawartego obecnie art. 68 ust. 2a pkt 5 zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, który to przepis wprowadzony został na mocy ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007r. Nr 173, poz. 1218).

W piśmie z dnia 9 marca 2015r. pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko i domagali się oddalenia powództwa w całości, w oparciu o postanowienia art. 5 k.c. Pozwani akcentowali m.in. przyczynę sprzedaży mieszkania w S., jaką była konieczność zapewnienia opieki pozwanemu, w związku z jego pogarszającym się stanem zdrowia oraz fakt, iż od sprzedaży lokalu do momentu wystąpienia z pozwem upłynęło ponad 9 lat, aktualny stan zdrowia pozwanego, wiek pozwanych, a także ich złą sytuację materialną.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2015r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa ponad kwotę 10.657 zł i rozłożenie spłaty tej kwoty na 25 miesięcznych rat oraz przyznanie pozwanym od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwani podali, iż ze zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 77.679 zł należy odjąć cenę zakupu w kwocie 64.000 zł oraz koszty transakcji w wysokości 3.022 zł wskazane w § 9 aktu notarialnego z dnia 18 sierpnia 2004r., które zgodnie z § 7 tego aktu obciążły pozwanych. Pozostałą kwotę 10.657 zł, pozwani skłonni są zapłacić w 25 ratach miesięcznych z uwagi na ich aktualną sytuację majątkową.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 29 maja 2015r. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 10.657 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nadto Sąd I-instancji zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 555 zł tytułem części uiszczonej opłaty od pozwu i zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd I-instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 24 maja 2001r., na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) strony zawarły umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...), umowę sprzedaży wskazanego lokalu oraz umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu. Wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 46,17m² ustalona została na kwotę 88.000 zł, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego M. O.. W § 4 umowy strony oświadczyły, iż wskazaną umowę zawierają m.in. w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Powódka zastosowała bonifikatę w wysokości 75% oraz 30% ulgi z tytułu zakupu lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, w związku z czym do zapłaty pozostała kwota 15.400 zł. Wysokość udzielonej bonifikaty wyniosła łącznie 72.600 zł, po waloryzacji liczonej na miesiąc wrzesień 2004r. wyniosła kwotę 77.678,22 zł. Zawarcie umowy było poprzedzone protokołem uzgodnień.

W dniu 3 sierpnia 2004r. pozwani na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) dokonali sprzedaży lokalu nabytego od powódki wraz z prawami z nim związanymi na rzecz K. T. tj. na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w stosunku do pozwanych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, za kwotę 96.000 zł.

Za otrzymane środki pozwani w dniu 18 sierpnia 2004r. nabyli od J. i B. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w I. przy ul. (...). F. K. 9, za kwotę 64.000 zł.

Decyzję o sprzedaży mieszkania w S. i przeprowadzce do I. pozwani podjęli wobec pogarszającego się, wskutek wypadku, stanu zdrowia (...) pozwanego J. S., który potrzebował stałej opieki. W I. mieszkają rodzice pozwanego, którzy mogli synowi zapewnić opiekę w czasie kiedy powódka przebywała w pracy. Wcześniej, przed przeprowadzką, matka pozwanego zmuszona była do częstych wyjazdów do S. wobec konieczności udzielania pomocy synowej (pозwanej) w opiece nad synem. W chwili obecnej mieszkanie pozwanych znajduje się w niedalekiej odległości od domu jego rodziców – nieomal naprzeciwko domu rodziców pozwanego.

Decyzję o sprzedaży mieszkania pozwani poprzedzili wizytą w Urzędzie Miasta S., gdzie poinformowano ich o praktyce braku dochodzenia zwrotu bonifikat. Powodowa Gmina do roku 2007 tj. do chwili ukazania się raportu (...) dotyczącego braku domagania się przez Gminę zwrotu bonifikat, nie podejmowała działań zmierzających do uzyskiwania zwrotu bonifikat. Takie działania rozpoczęła dopiero po tym zdarzeniu. Pracownicy powódki w okresie, gdy zawierano umowę z pozwanymi, nie informowali o skutkach sprzedaży mieszkania przed upływem terminu karencji, jako że obowiązek dochodzenia bonifikat wprowadzono uchwałą Nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004r. i odnosił się on do lokali nabytych po wejściu w życie tej uchwały.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2014r. powódka wezwała pozwanych do zwrotu bonifikaty w kwocie 77.678,72 zł.

W odpowiedzi na to wezwanie pozwani pismem z dnia 14 kwietnia 2004r. poinformowali powódkę, iż pieniądze uzyskane ze zbycia lokalu przeznaczyli na zakup w dniu 18 sierpnia 2004r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w I. przy ul. (...). F. K. 9 oraz na remont tego lokalu.

Sąd I-instancji wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał na podstawie okoliczności bezspornych, a także dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczności i wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w nieznacznej części.

Motywuując swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, iż w myśl art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2003.96.874) w brzmieniu obowiązującym w dniu sprzedaży nieruchomości pozwanym, właściwy organ mógł udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość była sprzedawana jako lokal mieszkalny. Wskazany przepis w ust. 2 przewidywał natomiast, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył ją na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 7. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

W ocenie Sądu I-instancji powódka trafnie wskazała, że w chwili zbycia przez pozwanych nieruchomości objętej bonifikatą, nie obowiązywały przepisy przewidujące, iż przepisów o zwrocie bonifikaty nie stosuje się do sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie nowego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przepis ten został bowiem wprowadzony dopiero w roku 2007. Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle wskazanych okoliczności powództwo znajdowało oparcie w przepisach z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień wtórnego zbycia nieruchomości przez pozwanego).

Uwzględnieniu powództwa w całości sprzeciwiały się jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Sąd I-instancji wskazał, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że decyzję o sprzedaży mieszkania w S. i przeprowadzce do I. pozwani podjęli wobec pogarszającego się stanu zdrowia pozwanego J. S., który potrzebował stałej opieki. Pozwany od wypadku w roku 1987 jest niepełnosprawny i niezdolny do pracy, wymaga także pomocy osób trzecich, przy czym w związku z pogarszającym się stanem zdrowia pozwanego, (...), opieka ta musiała być pozwanemu zapewniona w sposób niemalże ciągły. Tymczasem pozwana wykonywała pracę zawodową, natomiast w I. mieszkali rodzice pozwanego, którzy taką opiekę mogli synowi zapewnić. Wcześniej, przed przeprowadzką, matka pozwanego zmuszona była do częstych wyjazdów do S. wobec konieczności pomocy pozwanej w opiece nad synem.

Z uznanego przez Sąd I-instancji za wiarygodny materiału dowodowego wynikało, że uzyskaną ze sprzedaży mieszkania kwotę 96.000 zł pozwani w części tj. w wysokości 64.000 zł przeznaczyli na zakup mieszkania w I.. Obecne mieszkanie pozwanych znajduje się w niedalekiej odległości od domu rodziców pozwanego. W tym kontekście zatem – zdaniem Sądu I-instancji – nie można tracić z pola widzenia motywów, jakie przyświecały pozwanym sprzedającym wykupioną od powódki nieruchomość, których działania niewątpliwie nie miały na celu wzbogacenia się kosztem podmiotu publicznego. Pozwani decydując się na przeprowadzkę z dużego miasta, o większych możliwościach zawodowych, do miasta o wiele mniejszego, powodowani byli przede wszystkim życiową koniecznością. Godzi się przy tym zauważyć, iż w chwili obecnej działanie, polegające na sprzedaży wykupionego lokalu mieszkalnego i przeznaczenie środków na zakup kolejnego, zostały przez ustawodawcę zaakceptowane i nie skutkują koniecznością zwrotu bonifikaty (zob. art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w obecnym brzmieniu).

Sąd Okręgowy wskazał, iż z zebranego materiału dowodowego wynikało, że w Urzędzie Miasta S. w toku procedury ubiegania się o wykup mieszkania pracownicy nie informowali nabywców o konsekwencjach zbycia takiego lokalu przed upływem okresu karencji. W szczególności jednak istotnym było, iż pozwani po około 3 latach od nabycia lokalu,

udawszy się do Urzędu Miasta celem zasięgnięcia informacji czy ich działania skutkować będą koniecznością zwrotu bonifikaty, najprawdopodobniej uzyskali odpowiedź negatywną. Tę okoliczność potwierdzały wiarygodne zeznania świadków B. S., W. S. oraz powódki U. S.. Zeznania te korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, potwierdzającym brak praktyki dochodzenia zwrotu bonifikat przez pozwaną do roku 2007, w szczególności z zeznaniami świadka K. D., informacją prasową o polityce dochodzenia zwrotu bonifikat przez pozwaną po raporcie (...) w 2007r., a przede wszystkim z przepisem § 17 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004r., który wprowadzał obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku nabywców, którzy nabyli lokal od Gminy M. S. po wejściu w życie uchwały. W szczególności zbieg w czasie uchwalenia wskazanej uchwały Rady Miasta, stwierdzającej obowiązek dochodzenia zwrotu bonifikat od jej wejścia w życie i momentu podjęcia przez pozwanych działań zmierzających do sprzedaży wykupionego lokalu, świadczył, w ocenie Sądu I-instancji, o wiarygodności ich twierdzeń co do uzyskanego zapewnienia o braku podjęcia względem nich postępowania o zwrot bonifikaty. Nadto, co istotne, świadek K. D. możliwości takiej nie wykluczyła.

W ocenie Sądu Okręgowego takie zapewnienie, udzielone przez pracownika urzędu, jakkolwiek nie wiążące prawnie, nie może jednak pozostać bez wpływu na ocenę całokształtu okoliczności sprawy w świetle art. 5 k.c. Pozwani znajdują się w szczególnej sytuacji, wobec czego zaistniało szereg przyczyn, które czynią zasadnym skorzystanie względem pozwanych z dobrodziejstwa art. 5 k.c. Zasady te to: prawo do ochrony zdrowia, oraz prawo do godnego i bezpiecznego życia. Życiowa konieczność przeprowadzki do I., z uwagi na stan zdrowia pozwanego, a wręcz zagrożenie jego zdrowia i życia, gdyby pozwani pozostali w dotychczasowym miejscu zamieszkania, wydatkowanie środków ze sprzedaży lokalu na cele aktualnie akceptowalne przez ustawodawcę, wydatkowanie bonifikaty w korelacji z celem na który została udzielona, a nie celem wzbogacenia się kosztem podmiotu publicznego, brak informacji o zasadach zwrotu bonifikaty, a wręcz zapewnienie o nieściąganiu tej bonifikaty, trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanych – to przyczyny uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c.

W tych okolicznościach powództwo ponad kwotę 10.657 zł nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd I-instancji wskazał, że kwota 10.657 zł, tj. część ceny, jaką pozwani przeznaczyci nie na zakup lokalu, ale na jego remont, była w zasadzie bezsporna, powódka nie zakwestionowała wysokości tej kwoty, wskazanej przez pozwanych, dlatego też w tym zakresie należało zasądzić wskazaną kwotę na rzecz powódki. Zdaniem Sądu I-instancji godziło się zauważyć, iż pozwani co najmniej od momentu otrzymania wezwania do zwrotu bonifikaty w dniu 4 kwietnia 2014r. winni byli liczyć się z koniecznością jej zwrotu i poczynić na ten cel odpowiednie oszczędności, przynajmniej w takich miesięcznych kwotach, jakie deklarowali składając wniosek o rozłożenie należności na raty. W związku z powyższym wniosek pozwanych o rozłożenie zasądzonej należności na raty nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pozwani przegrali sprawę w , natomiast powódka w , co uzasadniało stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu, w oparciu o art. 100 k.p.c. Mając natomiast na względzie okoliczność oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c., pomimo ostatecznego przegrania sprawy przez powódkę w znacznej części, Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Obie strony zaskarżyły powyższy wyrok apelacjami.

Powódka w swojej apelacji zarzuciła:

- 1) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że pozwani byli zapewnieni przez pracowników powódki o braku dochodzenia zwrotu bonifikaty i uzyskali w tej kwestii jednoznaczną odpowiedź, w sytuacji, gdy z materiału dowodowego sprawy, a w szczególności z zeznań świadka K. D. nie wynika jednoznacznie, że pozwani taką informację uzyskali, gdyż świadek K. D. jedynie nie wykluczyła możliwości udzielenia pozwanym takiej informacji;
- 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r., nr 261, poz. 2603) poprzez jego niezastosowanie, pomimo wyraźnego obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, a w konsekwencji nieusprawiedliwione uznanie, że powód korzystając z przysługujących mu praw narusza zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa;

3) naruszenie art. 5 k.c. przez jego zastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa w części, w sytuacji gdy w sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności, pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powódki nie zasługuje na ochronę oraz przez nieusprawiedliwione przyjęcie, że skorzystanie przez powódkę z przysługujących jej praw stanowiło nadużycie prawa;

4) naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na zaniechaniu rozpatrzenia przez Sąd I instancji zebranego materiału dowodowego w sposób bezstronny i obiektywny, co doprowadziło do przyjęcia, że w sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c. i oddalenia w części powództwa na tej podstawie.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie żądania pozwu również co do kwoty 67.021,72 zł i zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani w swojej apelacji domagali się uwzględnienia wniosku o rozłożenie zasądzonej od nich na rzecz powódki kwoty 10.657 zł początkowo na 25 rat, płatnych miesięcznie, a później na 4 raty, płatne kwartalnie. Wywodzili, że ich aktualna sytuacja finansowa nie pozwala na dokonanie jednorazowej zapłaty powódce zasądzonej kwoty, a także o zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Obie strony wniosły o oddalenie apelacji strony przeciwnej i o zasądzenie od niej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż Sąd Okręgowy przy rozstrzygnięciu niniejszego sporu nie naruszył wskazanych przez skarżącą przepisów prawa materialnego i prawa procesowego, ani też nie dokonał błędnych ustaleń faktycznych. W okolicznościach sprawy ustalonych na podstawie zeznań świadka K. D. o tym, iż nie wyklucza ona udzielenia informacji pozwany przez pracowników powódki o niedochodzeniu przez powódkę zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i następnie sprzedanego przez nabywców przed upływem okresu karencji, wiarygodnych zeznań pozwanych o udzieleniu im takiej informacji oraz przy uwzględnieniu faktu, iż powódka nie dochodziła od pozwanych zwrotu tej bonifikaty przez prawie 10 lat, nie doszło do błędnego ustalenia faktycznego, że pozwani uzyskali informację o niedochodzeniu przez powódkę zwrotu bonifikaty.

Ustalenie to nie miało jednak takiego znaczenia dla rozpoznania sprawy, jakie nadaje mu w apelacji skarżąca. Sąd I instancji wskazał bowiem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że informacja udzielona pozwany przez pracowników powódki nie była prawnie wiążąca, choć nie pozostawała bez wpływu na ocenę całokształtu okoliczności sprawy w świetle art. 5 k.c.

Zarzut naruszenia art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia przez pozwanych od powódki własności lokalu mieszkalnego z bonifikatą udzieloną na podstawie art. 67 ust. 3 tej ustawy, nie był zasadny, gdyż Sąd Okręgowy nie uznał, że w świetle tego przepisu pozwani nie byli zobowiązani do zwrotu bonifikaty, lecz że nie uwzględnia żądania powódki o zwrot bonifikaty od pozwanych, gdyż żądaniu temu sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą, wynikającą z powołanego wyżej przepisu, miała na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowił centrum życiowe, dzięki czemu najemca uzyskał stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabycie lokalu z bonifikatą stanowiło zaspokojenie tych potrzeb i choć nie ustanowiono zakazu sprzedaży pozyskanego lokalu, nie było uzasadnienia dla tego, aby zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości uzyskania przez najemcę środków finansowych ze sprzedaży lokalu.

Nie ulegało wątpliwości, że pozwani nabyli lokal od powódki i zbyli go następnie na rzecz osoby trzeciej przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z dniem 22 października 2007r., zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty został wyłączony, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Wskazany przepis w dacie nabycia lokalu przez pozwanych od powódki, jak i w dacie jego sprzedaży osobie trzeciej nie obowiązywał i nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Okręgowy trafnie jednak uznał, że uwzględnieniu roszczenia powódki sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nikt nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Wskazać należy, że celem sprzedaży lokalu pozwanym z bonifikatą było zapewnienie im, jako najemcom, własnego lokalu. Cel ten niewątpliwie został osiągnięty. Sytuacja zdrowotna pozwanego J. S. i wynikająca z niej konieczność zapewnienia mu opieki osób trzecich, zmusiła pozwanych do sprzedaży nabytego od powódki mieszkania w S. i do zakupu mieszkania w I., za znaczną część uzyskanej z tej sprzedaży ceny. W I. mieszkają rodzice pozwanego, którzy mogą świadczyć mu pomoc i opiekę w różnych sytuacjach życiowych, zwłaszcza wtedy, gdy pozwana przebywa w pracy. Zarzut powódki, iż pozwany mógł uzyskać stosowną pomoc i opiekę również w S., bez konieczności zmiany miejsca zamieszkania, nie mógł zostać uwzględniony. Pomoc osób trzecich świadczona pozwanemu w S., wiązałaby się niewątpliwie z wydatkowaniem przez pozwanych na ten cel środków pieniężnych, zaś bieżące dochody pozwanych, uzyskiwane z renty pozwanego i wynagrodzenia za pracę pozwanej, nie są wysokie. Pozwani przenieśli swoje centrum życiowe do innego miasta nie dla kaprysu lecz z konieczności życiowej. W tej sytuacji żądanie od nich przez powódkę zwrotu całej zwaloryzowanej bonifikaty, kłóciłoby się z poczuciem szeroko rozumianej sprawiedliwości, zważywszy również na to, że w 2007r. art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w analogicznych sytuacjach, jak sytuacja pozwanych w rozpoznawanej sprawie. Okoliczność, iż taka sytuacja jest aktualnie akceptowana przez ustawodawcę nie pozostaje bez znaczenia dla oceny roszczenia powódki również z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Nadto nie bez znaczenia było również i to, że pozwani najprawdopodobniej, jak wskazał Sąd Okręgowy uzyskali w Urzędzie Gminy informację o tym, że powódka nie dochodzi od nabywców lokali, którzy sprzedali je przed upływem okresu karencji, zwrotu udzielonych bonifikat. Świadek K. D. nie wykluczyła, że pozwani taką informację uzyskali, zaś fakt, że powódka wystąpiła wobec pozwanych z roszczeniem o zwrot bonifikaty krótko przed upływem 10-letniego terminu przedawnienia, zdaje się tę okoliczność potwierdzać.

Podkreślić jeszcze raz należy, że cel zamierzony w przepisie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami został osiągnięty, gdyż za znaczną część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, nabytego wcześniej od powódki, pozwani zakupili lokal w I., stanowiący od dwunastu lat ich centrum życiowe. Pozwani nie wzbogacili się kosztem powódki w zakresie przekraczającym zasądzoną od nich na rzecz powódki kwoty 10.657 zł, stanowiącej część bonifikaty, obliczoną proporcjonalnie do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu i nie przeznaczonej na nabycie nowego lokalu (por. Uchwałę SN z 26 stycznia 2012r., Lex nr 1102777).

W związku z powyższym apelację powódki należało w całości oddalić, w oparciu o art. 385 k.p.c.

Apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie w części odnoszącej się do ich żądania rozłożenia zasądzonego od nich na rzecz powódki świadczenia na raty. Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Sytuacja materialna i życiowa pozwanych jest trudna i jednorazowa zapłata powódce zasądzonej na jej rzecz kwoty 10.657 zł, przy ustalonym przez Sąd Okręgowy łącznym dochodzie pozwanych w kwocie 2.800 zł, nie pozwalałaby na zaspokojenie powódki bez istotnego uszczerbku finansowego po stronie pozwanych. Wniosek pozwanych o rozłożenie zasądzonej należności na 4 raty, płatne kwartalnie, Sąd Apelacyjny uznał za uzasadniony w świetle dyspozycji art. 320 k.p.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie 1, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 10.657 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2014r. do dnia 29 maja 2015r. i rozłożenie zasądzonego świadczenia

na cztery równe raty po 2.664,25 zł płatne do dnia 31 sierpnia 2016r., 30 listopada 2016r., 28 lutego 2017r. i 31 maja 2017r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności którejkolwiek z rat. Rozkładając zasądzone roszczenie na raty zasądzone odsetki ustawowe za okres do dnia wydania wyroku (por. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 22 września 1970r. III PZP 11/70, OSNC 1971, nr 4, poz. 61).

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie żądania zmiany orzeczenia o kosztach zastępstwa procesowego za I instancję, apelację pozwanych jako niezasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 i 99 k.p.c., z uwzględnieniem okoliczności, że apelacja powódki została oddalona w całości i powódka winna uiścić w związku z tym pozwanym żądane przez nich koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2.700 zł jak również koszty zastępstwa procesowego, wynikające z wygrania w znacznej części ich własnej apelacji, w kwocie 1.800 zł.