

Sygn. akt I ACa 539/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Rojewska (spr.)
Sędziowie:	SSA Krzysztof Depczyński SSO del. Krystyna Golinowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **J. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 4 lutego 2013r. sygn. akt II C 1733/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 539/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od J. B. na rzecz Miasta Ł. kwotę 82.173,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.909 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 31 lipca 2001 roku przed notariuszem G. S. została zawarta pomiędzy Gminą Ł., a J. B., będącą dotychczasowym najemcą, umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ul. (...) o powierzchni 82,34 m², wpisanego do księgi wieczystej pod nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) częściach wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wraz ze sprzedażą

lokalu nastąpiło oddanie w wieczyste użytkowanie na 99 lat części działki gruntu numer (...), na której to znajduje się lokal.

Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 101.300 zł, a po zastosowaniu 80% bonifikaty wyniosła 20.260 zł i została uiszczona przez kupującą w 5 ratach. Z § 2 i 3 umowy sprzedaży wynika, że Gmina Ł. dokonuje sprzedaży lokalu w wykonaniu ustaleń zawartych w protokole rokowań oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm). Stosownie do treści § 10 ust. 2 notariusz pouczyła stronę nabywającą o treści art. 68 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 23 października 2002 roku pozwana dokonała sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu na której posadowiony jest budynek na rzecz małżonków R. W. i A. W. za cenę 112.000 złotych. Przed podpisaniem aktu nabywcy zapłacili pozwanej 26.600 zł, zaś resztę ceny zobowiązali się zapłacić do dnia 31 października 2002 roku z kredytu.

Umowa została zawarta przed notariuszem K. B., zarejestrowana w rep. (...).

R. W. i A. W. nie są krewnymi dla pozwanej. A. W. jest siostrzenicą ojca dzieci powódki i matką chrzestną jednego z dzieci.

Nabywcy nigdy się do lokalu nie wprowadzili. Pozwana potrzebowała pieniędzy na urządzenie sobie życia w W., gdzie zamierzała się wyprowadzić. Plany te jednak nie powiodły się. W dniu 26 listopada 2010 roku pozwana odkupiła lokal od małżonków W. za cenę 200.000 zł. Połowę ceny pozwana uiściła przed podpisaniem aktu, zaś pozostałą część zobowiązała się uiścić do dnia 10 grudnia 2010 roku z kredytu mieszkalnego (...), udzielonego przez (...) Bank (...).

Umowa została zawarta przed notariuszem K. B., zarejestrowana w rep. (...).

Pismem z dnia 30 marca 2011 roku Prezydent Miasta Ł. wezwał pozwaną do zwrotu bonifikaty w kwocie 82.173,84 zł w terminie 60 dni. Wyjaśniono w tym piśmie, iż waloryzacja została dokonana na dzień zbycia lokalu przez pozwaną, przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - zgodnie z art. 277 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wezwanie powyższe J. B. otrzymała w dniu 1 kwietnia 2011 r.

W odpowiedzi na wezwanie pozwana podniosła, iż uważa je za nieuzasadnione, gdyż nadal jest właścicielką spornego lokalu. Sprzedaży lokalu dokonała na rzecz osoby najbliższej A. W..

Powód, odpowiadając na wyżej wymienione pismo podniósł, że A. W. nie należy do kategorii osób najbliższych. Ponadto dodał, iż żądanie zwrotu bonifikaty jest automatyczne i obligatoryjne w przypadku spełnienia się przesłanek z art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kwota 81.040 złotych z dnia 31 lipca 2001 roku, przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 23 października 2002 roku odpowiada kwocie 82.173,84 złotych.

W dacie nabycia lokalu na warunkach preferencyjnych pozwana zajmowała lokal wraz z dwójką małoletnich dzieci. Utrzymywała się z dochodów jakie przynosił punkt ksero, prowadzony w jednym z pomieszczeń spornego lokalu. Aktualnie synowie pozwanej mają odpowiednio 17 i 24 lata, obaj się uczą. Pozwana otrzymuje na ich rzecz alimenty w kwocie 800 zł. Pracuje w firmie dziewiarskiej jako projektant z wynagrodzeniem około 3.000 zł miesięcznie. Czynsz za sporny lokal wynosi 707 zł miesięcznie. Poza nieruchomością sporną pozwana nie posiada innej nieruchomości.

Na podstawie powyższych ustaleń oraz po dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślił, że ponieważ pozwana zbyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), w dniu 23 października 2002 roku (w tym dniu powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty), rozpoznając żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w tej dacie (tj. Dz. U. Nr 46 z 2000 roku, poz. 543 ze zm.).

Stosownie do treści art. 68 ust 2 powołanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwaną lokalu - jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 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.

Miasto Ł., sprzedając w dniu 31 lipca 2001 roku pozwanej samodzielny lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...), udzieliło bonifikaty w oparciu o przepis art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dlatego też pozwana uiszczała za lokal będący przedmiotem umowy sprzedaży jedynie kwotę 20.260 złotych. Z materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie wynika również, że pozwana przed upływem 10 lat od dnia pierwotnego nabycia z bonifikatą lokalu mieszkalnego, bo w dniu 23 października 2002 roku, zbyła przysługujące jej prawa do lokalu osobom trzecim, które nie pozostają wobec niej w stosunku bliskości. Do kręgu osób najbliższych należą zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposobiony lub przysposabiający oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu. W żaden sposób małżonków W. do tego kręgu zaliczyć nie można.

Zdaniem Sądu I instancji, mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, pozwana jest obowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zaznaczył, że udzielona w 2001 roku przez Miasto Ł. bonifikata wynosiła 81.040 złotych (101.300 złotych - 20.260 złotych), a zatem określenie przez stronę powodową bonifikaty po jej waloryzacji na kwotę 82.173,84 złotych (waloryzacja dokonana na dzień 30 października 2002 roku, przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z art. 277 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie budzi zastrzeżeń.

Miasto Ł., jako jednostka samorządu terytorialnego, która dokonała zbycia przedmiotowego lokalu, posiada legitymację czynną w niniejszym procesie.

Sąd dodatkowo wskazał, że z treści art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia lokalu przez pozwaną oraz dokonania przez nią zbycia tego lokalu na rzecz osób trzecich, wynika, że 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 właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym nie ma to zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Wymieniona ustawa w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy nabycia i zbycia lokalu nie zawierała innych przypadków zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W dniu 22 października 2007 roku, więc już kilka lat po dniu zawarcia umowy sprzedaży przez pozwaną lokalu w dniu 28 czerwca 2001 roku, weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonana ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r., Nr 173, poz. 1218), na mocy której m.in. dodano do art. 68 niniejszej ustawy ust. 2a, zgodnie z którym, przepisu art. 68 ust. 2 dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty nie stosuje się min. w razie zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną albo wykorzystaną na cele mieszkaniowe oraz w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Mając na uwadze powyższe, a także okoliczność, iż w żadnym z przepisów ustawy nowelizującej nie wskazano, aby do stanów prawnych i zdarzeń, mających miejsce przed wejściem w życie niniejszej nowelizacji stosować dotychczasowe przepisy (brak przepisów przejściowych), do takich zdarzeń należy stosować zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej, a zatem począwszy od dnia 22 października 2007 roku.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji zasądził od pozwanej dochodzoną pozwem należność. Podkreślił, że pozwana, poza dokonywaniem interpretacji zmienianych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i negatywną oceną działań powoda (który nie chciał skorzystać z prawa odstąpienia od żądania bonifikaty), nie zgłosiła żadnych innych zarzutów. Sąd jednak z urzędu dokonał oceny żądania powoda z punktu widzenia zasad współżycia społecznego i nie znalazł podstaw do uznania działania strony powodowej za sprzeczne z tymi zasadami w rozumieniu art. 5 k.c. Przepis art. 5 k.c. nie daje bowiem podstawy do oceny pod określonym kątem widzenia przepisów obowiązujących prawa i dokonywania z powołaniem się na jego treść jakiejś generalnej korektury obowiązującego porządku prawnego w sferze prawa cywilnego. Ustawodawca wprowadzając w przepisie art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami możliwość nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą dążył do umożliwienia najemcom tych lokali uzyskania silnego prawa własności w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. W żadnym wypadku celem tej regulacji prawnej nie było pozbawienie dotychczasowego właściciela prawa własności lokali mieszkalnych po zaniżonych cenach i doprowadzenia w ten sposób do niekorzystnych rozporządzeń mieniem. Pozwana dokonując sprzedaży nabytego lokalu mieszkalnego w ciągu roku od jego nabycia, po cenie rynkowej, musiała sobie zdawać sprawę z tego, że dzięki udzielonej przez Miasto Ł. bonifikacie, uzyskała znaczną korzyść materialną. Takie zachowanie nie zasługuje, zdaniem Sądu Okręgowego, na ochronę przewidzianą w przepisie art. 5 k.c. Niejasne były także motywy sprzedaży lokalu znajomym. Zeznania pozwanej w tym zakresie budzą wątpliwości. Tak jak sama pozwana przyznała, skoro potrzebowała środków na organizację życia w W., mogła skorzystać z innych form pomocy. Należy bowiem wskazać, iż lokal, który nabyła pozwana jest dużym mieszkaniem (82 m²), położonym w centrum miasta. Jego wartość rynkowa aktualnie jest znaczna i przekracza kwotę 200.000 zł, za jaką pozwana odkupiła lokal.

O odsetkach ustawowych Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia następnego po upływie 60 dni oznaczonych w wezwaniu do zapłaty, tj. od dnia 2 czerwca 2011 roku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. i obciążył pozwaną jedynie częściowo tymi kosztami.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości.

Zarzuciła obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 232 zd. 2 w związku z art. 227 k.p.c. poprzez: zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków R. W. i A. W. na okoliczności związane z zapłatą na rzecz pozwanej ceny lokalu położonego w Ł., przy ul. (...), wydaniem tego lokalu na rzecz nabywców, a także innymi uzgodnieniami nabywców z pozwaną decydującymi dla kształtu umowy zawartej dnia 23 października 2002 r. w sytuacji, gdy okoliczności stwierdzone tym dowodem mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie o ile wziąć pod uwagę, że warunki przeniesienia własności na wskazane osoby są kluczowe gdy chodzi o zasadność roszczenia w niniejszej sprawie; zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej mieszkania nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) w roku 2002.

Zarzuciła również obrazę przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 83 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy ujawniony w postępowaniu materiał dowodowy w postaci zeznań pozwanej daje podstawy do uznania, że umowa sprzedaży lokalu położonego w Ł., przy ul. (...) z dnia 23 października 2002 r. na rzecz R. i A. małżonków W. była umową pozorną, ukrywającą w istocie umowę darowizny tego lokalu na rzecz nabywców, wobec czego oświadczenie woli powódki jako złożone nabywcom za ich zgodą dla pozorów jest nieważne;

- art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.) poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy wobec nieważności umowy sprzedaży lokalu położonego w Ł., przy ul. (...) nie doszło do zbycia wymienionego lokalu na rzecz R. i A. W., a pozwana nie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie przez Sąd Okręgowy w sytuacji, gdy powód wykonał uprawnienie płynące z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób sprzeczny z jego społeczno- gospodarczym przeznaczeniem, które polega na stworzeniu możliwości wyeliminowania praktyk spekulacyjnych nabywców lokali, zbywających lokale z zyskiem po cenach rynkowych, w sytuacji gdy: strony zawierając pozorną umowę sprzedaży z 23 października 2002 r. ustaliły w niej cenę 112.000,00 zł, a więc znacznie zaniżoną w stosunku do rynkowej wartości lokalu przy ul. (...) w Ł., w istocie nie doszło do wydania lokalu R. i A. W., bowiem pozwana zajmowała lokal nieprzerwanie od chwili jego nabycia od Miasta Ł., pozwana w swojej świadomości doprowadziła do sytuacji przywrócenia stanu prawnego w zakresie własności lokalu przy (...) sprzed zawarcia pozornej umowy jego sprzedaży na rzecz małżonków W. w roku 2002.

W konsekwencji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie sposób podzielić zarzutów dotyczących zarówno naruszenia wskazanych w niej przepisów prawa procesowego, jak i prawa materialnego. Zarówno z ich treści, jak i argumentów mających je wspierać wynika, że skarżąca – co istotne - dopiero na etapie postępowania apelacyjnego zmierza do wykazania, że zawarta przez nią 23 października 2002 roku z A. i R. W. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego, nabytego przez nią wcześniej od Gminy Ł. z bonifikatą, była umową pozorną, nie miała cech umowy sprzedaży, a jedynie umowy darowizny. Pozwana podniosła między innymi, że nie otrzymała zapłaty za sprzedany lokal, zaś nabywcy nigdy nie wprowadzili się do niego. Z faktu powyższego wywodzi obecnie, że skoro umowa ta była umową nieważną, nie zostały spełnione przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.). Czyni przy tym Sądowi Okręgowemu zarzut nie zbadania zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pod tym kątem, tj. ważności czynności prawnej, nie przeprowadzenie z urzędu dowodów, które obecnie wskazuje w apelacji, a tym samym zarzut nierozpoznania istoty sprawy.

Należy w tym miejscu zauważyć, że zarzuty związane z charakterem umowy z dnia 23.10.2002 roku i jej nieważnością, pojawiły się dopiero w złożonym przez pozwaną środkiem odwoławczym. W niniejszej sprawie pozwana na żadnym etapie procesu nie podważała faktu, że doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego, gdyż zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznała, że niefortunnie wybrała taką właśnie czynność prawną i przeniosła własność mieszkania na chrześną swojego młodszego syna, A. W., co potwierdziła w trakcie zeznań, złożonych w charakterze strony. Kilkakrotnie potwierdzała, że sprzedała lokal mieszkalny małżonkom W., podawała przyczyny takiego postępowania (chodziło między innymi o pozyskanie środków pieniężnych na urządzenie się w W.), jak i to, że go po latach odkupiła. Nigdy nie kwestionowała również, że nie otrzymała od nabywców ceny za sprzedany lokal. Fakt ten wynika zresztą z treści aktu notarialnego, w którym wskazano, że pozwana otrzymała za mieszkanie cenę 112.000zł, płatną częściowo gotówką (26.600zł), otrzymanie której potwierdziła, zaś częściowo kupujący mieli uiścić resztę ceny, tj. 85.400zł, po uzyskaniu kredytu mieszkaniowego na ten cel. Bezspornym jest i to, że dokonując zakupu spornego lokalu od A. i R. W. w dniu 26 listopada 2010 roku za cenę 200.000zł, pozwana zapłaciła sprzedającym w gotówce kwotę 100.000zł, zaś resztę ceny miała pokryć z zaciągniętego na ten cel kredytu, z którego zobowiązała się spłacić zadłużenie sprzedających wynikające z kredytu, jaki zaciągnęli na zakup lokalu od pozwanej w roku 2002. Przy takich dowodach Sąd Okręgowy nie miał więc żadnych podstaw, by uważać umowę sprzedaży lokalu z dnia 23 października 2002 roku za pozorną, a zatem nieważną i prowadzić w tym celu jakiegokolwiek postępowanie dowodowe. Nie do zaaprobowania jest również teza skarżącej jakoby Sąd I instancji, w świetle zgromadzonych dowodów, w sposób nieuzasadniony przyjął, że nabywcy lokalu dokonali zapłaty ceny na rzecz pozwanej.

Wypada w tym miejscu przypomnieć, że proces cywilny jest procesem kontradyktoryjnym, zgodnie z art. 232 k.p.c., i ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania, a Sąd jedynie w drodze wyjątku może dopuścić dowód niewskazany przez stronę, przy czym dowód ten może być dopuszczony jedynie na okoliczność podawanych przez strony istotnych i spornych faktów. Tych zaś w sprawie nie było. Godzi się nadto zauważyć, że w przedmiotowej sprawie wydany był nakaz w postępowaniu upominawczym, od którego pozwana J. B. wniosła sprzeciw. Stosownie do dyspozycji przepisu art. 503 § 1 k.p.c. w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wydanego w postępowaniu upominawczym, pozwany powinien przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, oraz okoliczności faktyczne i dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

O czym była mowa powyżej pozwana nie zgłosiła żadnych zarzutów związanych z charakterem umowy z dnia 23 października 2002 roku, brakiem zapłaty ceny za sprzedany lokal i jego faktycznej rynkowej wartości, ani też wniosków dowodowych na te okoliczności a zatem Sąd Okręgowy nie miał żadnych podstaw do prowadzenia w tym zakresie z urzędu postępowania dowodowego, w tym przesłuchania świadków R. W. i A. W. na okoliczności związane z zapłatą na rzecz pozwanej ceny lokalu położonego w Ł., przy ul. (...), wydaniem tego lokalu na rzecz nabywców, a także innymi uzgodnieniami nabywców z pozwaną decydującymi dla kształtu umowy zawartej dnia 23 października 2002 r. oraz przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej mieszkania nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) w roku 2002.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, prowadzenia postępowania dowodowego w kierunku obecnie przez nią podnoszonym, nie uzasadniał fakt, że nabywcy lokalu mieszkalnego od pozwanej nigdy w nim nie zamieszkali, zaś cały czas mieszkała w nim pozwana z dziećmi. Kwestie te pozostawały wyłącznie w zakresie porozumienia pomiędzy nabywcą a sprzedającym, zważywszy na bliski charakter stosunków ich łączących. Pozwana sama zresztą przyznała, że miała zamiar zostawić dzieci pod opieką chrzestnych i sama wyjechać do W., gdzie zamierzała rozpocząć nową pracę, że nie myślała początkowo o odkupieniu mieszkania, gdyż wszystkie jej plany życiowe były związane ze stolicą. A odkupiła lokal dopiero po 8 latach od jego sprzedaży, ze względu na zmianę życiowych planów. Okoliczność jednak, że pozwana kupiła mieszkanie, zresztą po tak długim okresie, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Nie może być zatem mowy o naruszeniu art. 232 zd. 2 w związku z art. 227 k.p.c., a w konsekwencji art. 83 k.c.

Pozwana nie wykazała również, by w realiach rozpoznawanej sprawy nie mogła zgłosić wniosków dowodowych, wskazanych w apelacji, w postępowaniu przed Sądem I instancji i by potrzeba ich powołania powstała później, tj. już po wydaniu niekorzystnego dla niej orzeczenia. Dlatego też Sąd II instancji pominął je na mocy art. 381 k.p.c.

Z tych też względów nie ma podstaw do czynienia Sądowi Okręgowemu zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.). Pozwana nie zakwestionowała de facto stanowiska sądu meriti, co do podstaw jego zastosowania, a jedynie powołała się na nieważność umowy zbycia lokalu, jako przyczyny skutkującej odpadnięciem podstawy do zwrotu przez nią bonifikaty.

Analizując zaś zaistniały stan faktyczny pod kątem naruszenia art. 5 k.c., Sąd Apelacyjny w pełni podzielił w tym zakresie pogląd Sądu I instancji, uznając, że nie doszło do naruszenia powyższego przepisu, albowiem okoliczność, iż pozwana zmuszona była zrezygnować ze swoich planów życiowych oraz podejmowała nieodpowiednie decyzje, gdy potrzebowała środków na swoje utrzymanie w W., nie stanowią podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Pozwana nie wyjaśniła w toku procesu dlaczego, mimo zmiany tych planów życiowych, przez okres 8 lat nie podjęła żadnych kroków prawnych celem powrotnego odkupienia lokalu mieszkalnego od małżonków W.. Słusznie sąd meriti uznał motyw jej postępowania za niejasne, zwłaszcza, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty podała, że postanowiła przywrócić zgodność stanu prawnego z faktem po uzyskaniu pełnoletniości przez jej starszego syna. Tymczasem w 2002 roku sprzedała lokal za cenę znacząco przekraczającą tę, którą zapłaciła, uzyskując rok wcześniej bonifikatę, osiągając tym samym korzyść majątkową, pozostając więc sama w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego.

Wskazać należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, wydanym w sprawie II CSK 640/10, opubl. LEX nr 964496 stwierdził, iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, jednakże jeśli uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Okoliczność, że pozwana odkupiła mieszkanie, po 8 latach od jego sprzedaży, nie ma znaczenia dla oceny możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. W dniu sprzedaży lokalu, tj. 2002 r. obowiązywał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 46 z 2000 roku, poz. 543 ze zm.) wskazujący, że 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 lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Skorzystanie przez powoda z prawa żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w czasie dozwolonym przez ustawę, a zatem nawet pod koniec przewidzianego w niej okresu nie może być uznane za nadużycie prawa i jako godzące w zasady współżycia społecznego.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, uznając zarzuty apelacji za niezasadne, oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.