

Sygn. akt I ACa 1476/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: del. SSO Bożena Rządzińska

Sędziowie:

Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Miasto Ł.

przeciwko E. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 marca 2014 r. sygn. akt I C 1410/13

I. zmienić zaskarżony wyrok na następujący:

"1. zasądza od E. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 5.756,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. nie obciąża pozwanej kosztami procesu".

II. oddala apealcję w pozostałej części;

III. nie obciąża pozwanej kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 4.552 zł tytułem części nieuiszczonej odpłaty od apelacji.

Sygn. akt I ACa 1476/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko E. M. o zapłatę 96 744,74 zł, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powoda dochodzoną kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013r do dnia 26 marca 2014r, rozłożył zasądzoną należność główną na 80 miesięcznych rat oraz nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 96 744,74 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanej na podstawie art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997r o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży pozwanej prawa odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Do nabycia od Gminy Ł. przedmiotowego lokalu doszło w dniu 24 czerwca 2008r. W dniu 3 lutego 2009r pozwana zawarła z osobą trzecią umowę sprzedaży lokalu zbywając go za cenę 220 000 zł. W dniu 13 lutego 2009r pozwana nabyła lokal nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w Ł. za kwotę 135 000 zł. Kwotę około 80 000 zł stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą a ceną nabycia nowego mniejszego mieszkania pozwana przeznaczyła na gruntowny remont tego ostatniego. Pismem z dnia 10 stycznia 2013r wezwano pozwaną do zwrotu udzielonej jej bonifikaty w wysokości zwaloryzowanej do kwoty 91 528,85 zł w terminie 30 dni.

W świetle przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. w Dz. U. Nr 261 z 2004r, poz. 2603 ze zm.) obowiązujących w dacie zbycia lokalu, skoro sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą nastąpiła przed upływem 5 lat na rzecz osoby trzeciej, Gmina zobowiązana była, uwzględniając cel ustawy do wystąpienia o zwrot bonifikaty. Regulacja wprowadzona w art. 68 ust. 2a ustawy przewidywała niestosowanie obowiązku zwrotu bonifikaty w razie zamiany lokalu mieszkalnego na inny albo nieruchomość (...) 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. W ocenie Sądu Okręgowego przeznaczenie części środków na remont nabytego lokalu nie wypełnia dyspozycji przywołanego wyżej przepisu, uzasadniającego odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Oceny tej nie zmienia też okoliczność, wykazywana przez pozwaną, że uzyskała od organów miasta informację, iż celem mieszkalnym w świetle ustawy jest również remont mieszkania, albowiem informacja ta nie została udowodniona, pozostając oparta jedynie na gołosłownych twierdzeniach pozwanej. W tych okolicznościach faktycznych, gdy regulacja zawarta w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter kompleksowy, upust cenowy od wartości nabywanego lokalu komunalnego należy traktować jako pomoc publiczną, której udzielanie podlega rygorystycznemu nadzorowi ze strony organów kontroli państwowej, a obowiązek zwrotu jedynie proporcjonalnej części udzielonej bonifikaty odpowiada celowi ustawy i zasadom prawidłowej gospodarki, żądanie pozwu zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać za uzasadnione. Z uwagi na stan majątkowy, rodzinny i zdrowotny pozwanej, niezwłoczne spełnienie świadczenia byłoby niemożliwe bądź znacznie utrudnione. Z tego względu Sąd Okręgowy zgodnie z treścią art. 320 k.p.c. rozłożył na raty zasądzone świadczenie. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana, skarżąc je w całości i zarzucając:

1. obrazę przepisu prawa materialnego – art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce

nieruchomościami poprzez przyjęcie, że różnica między kwotą zbycia lokalu mieszkalnego położonego przy Żeromskiego 11 w Ł. a kwotą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. nie została przeznaczona na cele mieszkaniowe i w związku z tym Miasto Ł. jest uprawnione do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji;

2. obrazę przepisów postępowania poprzez naruszenie art. 233 k.p.c. i tym

samym błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że pozwana jest

zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja jest w części zasadna.

W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz argumentacji przedstawionej w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku nie można podzielić zapatrywania skarżącej przypisującej Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych będący następstwem wadliwej oceny zebranych dowodów. Sąd Okręgowy uzasadnił powody, dla których uznał za gołosłowne twierdzenia pozwanej, jakoby pracownicy urzędu miasta poinformowali ją, że celem mieszkaniowym, o jakim mowa w przywoływanej u.g.n. jest również remont nowonabytego mieszkania. Tezę Sądu I instancji wzmacnia treść pisma Urzędu Miasta Ł. z dnia 30 września 2008r (k.14v), z którego wynika, że ustawodawca nie odniósł się do sytuacji, w której jedynie część środków uzyskanych ze sprzedaży nabytego od Miasta lokalu została przeznaczona na zakup innego, mniejszego mieszkania a pozostałe środki na jego remont. W opisanych okolicznościach należy zatem przyjąć, że ocena zainwestowania części funduszy ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą w remont nowego mieszkania pozostawała sporna w świetle regulacji ustawowej, a ryzyko działań w tym obszarze obciążało pozwaną.

Reasumując powyższy wątek, należy odnotować, że kwestionowane przez skarżącą ustalenie winno się ostać w kontekście kryteriów art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05- publ. L.).

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i przyjmuje je za własne.

***Przechodząc do analizy zarzutu naruszenia prawa materialnego, przypomnieć trzeba, że w badanym stanie faktycznym podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm. zwaną dalej ustawą) w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu objętego uprzednio bonifikatą. Zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć żądanie zwrotu bonifikaty było bowiem zbycie mieszkania przez pozwaną, datujące się na 3 lutego 2009r.***

Od dnia 22 października 2007 r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007r. w przypadku, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, odpadał obowiązek zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższej regulacji oraz stanowisk stron, sporem objęta została kwestia zapisu ustawowego dotyczącego pojęcia „celu mieszkaniowego”. Innymi słowy, w realiach rozpatrywanej sprawy należało odpowiedzieć na pytanie, czy przeznaczenie części środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu komunalnego, objętego bonifikatą, na remont nowo zakupionego lokalu mieszkalnego spełnia kryterium ustawowe, zwalniające pozwaną od zwrotu bonifikaty w tym zakresie.

Porządkując ustalenia faktyczne w zreferowanym obszarze przypomnieć trzeba, że niekwestionowaną okolicznością w toku postępowania przed Sądem I instancji było to, że pozwana zbyła lokal komunalny za kwotę 220 000 zł, z czego na zakup nowego lokalu wydatkowała sumę 135 000 zł, zaś 80 000 zł przeznaczyła na generalny remont. Zakupiony nowy lokal pochodził bowiem ze starych zasobów spółdzielczych, był zaniedbany i zniszczony. Niezagospodarowaną częścią ze sprzedażnej sumy pozostała zatem kwota 5 000 zł.

Rację ma skarżąca wywodząc, że nabycie lokalu na rynku wtórnym wiąże się z koniecznością przeprowadzenia remontu. Środki przeznaczone na wskazaną inwestycję pozostają zatem w ścisłym związku z ustawowym celem mieszkaniowym. Zakres remontu bywa uzależniony od stanu technicznego kupowanego lokalu, co z kolei wiąże się z ceną jego nabycia. Innymi słowy, suma środków wydatkowanych na zakup lokalu i jego generalny remont (w przypadku pozwanej skucie tynków, zerwanie podłóg, wymiana instalacji) składa się na całościowo ujętą inwestycję i pozostaje w korelacji z celem, na jaki bonifikata została udzielona. Podążając za zapatrywaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z dnia 5 lipca 2012r IV CSK 602/11 (publ. L.), iż nieracjonalnym działaniem jest poszukiwanie

lokalu, którego wartość byłaby identyczna z wartością nabytego od gminy mieszkania, trafnie zauważa skarżąca, że postąpiła zgodnie z zasadami logiki poszukując lokalu odpowiedniego do jej zapotrzebowań i przystosowując go do celów mieszkaniowych. Połączenie zatem wydatków na zakup lokalu i remont przystosowujący tenże lokal do zamieszkania w nim spełnia ustawowe kryterium „na cele mieszkalne”, zwalniając tym samym z obowiązku zwrotu bonifikaty. Innymi słowy, nie każdy wydatek na remont lokalu będzie stanowił o spełnieniu –łącznie z nabyciem lokalu- przesłanki wymienionej w art. 68 ust. 2a pkt 5 ale tylko taki nakład, który przystosowuje zakupiony lokal do zamieszkania w nim. Opisana okoliczność faktyczna dotycząca konieczności przystosowania lokalu do zamieszkania nie była kwestionowana, zatem należy uznać ją za przyznaną w świetle art. 230 k.p.c.

W badanym stanie faktycznym podkreślenia wymaga także sytuacja życiowa pozwanej, determinująca dokonanie przedmiotowej transakcji sprzedaży. Zmiana w życiu rodzinnym (rozwód), pogorszenie stanu zdrowia psychicznego, utrata źródła dochodów, pozostawanie bez pracy, wysokie koszty utrzymania lokalu komunalnego (czynsz około 700 zł miesięcznie), konieczność zabezpieczenia potrzeb dzieci to najistotniejsze czynniki wpływające na decyzję o zbyciu komunalnego lokalu i nabyciu mniejszego, o niższych opłatach eksploatacyjnych. Kupno opisanego lokalu wiązało się rzecz jasna z niższą ceną, a w przyszłości z niższymi opłatami eksploatacyjnymi. Racjonalnym zatem posunięciem było nabycie przedmiotowego mieszkania i zainwestowanie pozostałych środków w jego remont celem przystosowania do zamieszkiwania przez rodzinę pozwanej. Patrząc na opisywaną inwestycję kompleksowo, należy uwzględnić cel obu czynności (kupna i remontu). Istotne jest w świetle regulacji art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, że uprawniona nie jest wzbogacona w sytuacji, w której ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu z bonifikatą nabyła tańszy lokal, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej bliskich dopiero po dokonaniu remontu generalnego.

Wypada również zaznaczyć, że przy wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy należy odwoływać się do celu, jaki ten przepis realizuje, zwłaszcza, że jest to cel urzeczywistniający zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji, stosownie do którego władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Celem pomocy publicznej udzielanej w formie bonifikaty jest umożliwienie najemcy nabycia na własność lokalu mieszkalnego. Środek ten ma zatem zapewniać dostosowanie sytuacji mieszkaniowej najemcy do jego możliwości ekonomicznych. Jednocześnie taki najemca, a obecnie właściciel lokalu mieszkalnego, może w dalszym ciągu dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez zbycie lokalu i nabycie nowego, stosownie do swoich aktualnych możliwości i potrzeb (por. wyrok SA Warszawa z dnia 12.09.2012r I ACa 524/12).

W świetle wywodów Sądu I instancji, przywołujących na uzasadnienie swojego stanowiska orzecznictwo Sądu Najwyższego, wolno zaznaczyć, że u podstaw stanowiska SN legły zróżnicowane okoliczności faktyczne poszczególnych spraw, co powoduje, że ich bezpośrednie przenoszenie do badanego stanu faktycznego nie jest zabiegiem prawidłowym.

Konkludując, należy uznać, że roszczenie powoda uprawnione jest co do zasady lecz nie w pełnej wysokości a w części dotyczącej kwoty 5 000 zł, niewydatkowanej na cele mieszkaniowe. Suma objęta obowiązkiem zwrotu pozostaje w proporcjonalnej wysokości do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na cele mieszkaniowe. Kwota uzyskana ze sprzedaży komunalnego lokalu to 220 000 zł. Kwota nabycia nowego lokalu to 135 000 zł, środki przeznaczone na generalny remont to 80 000 zł (łącznie 215 000 zł). Niewykorzystaną sumą jest 5 000 zł. Pozostaje ona do sumy sprzedaży w proporcji 5/220, czyli 1/44. Kwota udzielonej bonifikaty po waloryzacji – 236 898,20 zł. Do zwrotu pozostaje zatem kwota 5 384,05 zł ( 1/44 x 236 898,20 zł) powiększona o odsetki ustawowe za okres od 15.02.2013r (wezwanie do zapłaty z udzielonym 30. dniowym terminem zapłaty doręczone 16.01 2013r , termin zapłaty datuje się do 14.02 2013r) do daty wniesienia pozwu -29.08.2013r – to jest o kwotę 372,02 zł. Łącznie zasądzeniu podlega kwota 5 756,07 zł.

W przedstawionym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 756,07 zł. Podstawą orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego była zasada wyrażona w art. 100 k.p.c. Strona powodowa uległa w swym żądaniu w 94,1%, co skutkowało nałożeniem na nią obowiązku poniesienia całości kosztów procesu i nieobciążanie pozwanej ich częścią w 5,9%.

W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania drugoinstancyjnego orzeczono w odwołaniu do art. 100 k.p.c. Na stronę powodową przegrywającą w 94,1% nałożono obowiązek zwrotu w tej części nieuiszczonej opłaty od apelacji w kwocie 4 552 zł. Pozwana zaś ulegająca w swym żądaniu apelacyjnym w 5,9% nie została obciążona obowiązkiem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego strony powodowej.