

Sygn. akt I ACa 971/16

I ACz 1260/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Anna Cesarz (spr .)

Sędziowie : SA Wiesława Kuberska

SO del. Rafał Maciejewski

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **J. N. i I. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 29 kwietnia 2016 r. sygn. akt II C 1493/15

oraz na skutek zażalenia pozwanych

od rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 tego wyroku

1. oddala apelację;

2. oddala zażalenie;

3. nie obciąża strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz pozwanych.

Sygn. akt I ACa 971/16

I ACz 1260/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko J. N. i I. N. o zapłatę kwoty 120.711,19 zł oddalił powództwo i nie obciążył Miasta Ł. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, z których wynika, że J. N. i I. N. zamieszkiwali z lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...) od 2003 roku. Dokonali generalnego remontu mieszkania, spłacili zadłużenie. Po narodzinach córki zdecydowali się go wykupić.

W dniu 28 lipca 2008 r. J. N. i I. N. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej od Miasta Ł. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) w budynku wielomieszkaniowym, położonym w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Otrzymali 90 % bonifikaty od ceny lokalu, a następnie 20 % bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego.

Równocześnie Miasto Ł. oddało we współużytkowanie wieczyste udział wynoszący (...) gruntu obejmującego działkę nr (...) za roczną opłatą w wysokości 7,15 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła 87,89 zł, od której to opłaty została udzielona bonifikata w wysokości 92 %. Ostatecznie, cena lokalu wyniosła 9.944 zł.

W treści umowy wprost wskazano, że jeżeli nabywcy lokalu dokonają jego zbycia lub będą wykorzystywali na inne cele niż mieszkalne przed upływem pięciu lat, licząc od nabycia lokalu, zobowiązani są na żądanie Prezydenta miasta, do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Notariusz pouczył pozwanych o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wkrótce po zawarciu umowy, matka J. B. N. – zaczęła wspominać o potrzebie przeprowadzenia się ze schorowanym mężem do domu. Mieszkał wraz z mężem i dwójką dzieci młodszego brata pozwanego, dla których był ustanowiona rodziną zastępczą, w trzypokojowym mieszkaniu na 8 piętrze. Małżonkowie N. natomiast rozważali kupno większego mieszkania; zamieszkiwali z dwójką dzieci w lokalu dwupokojowym.

Ojciec J. N. był sparaliżowany, chorował na cukrzycę, przeżył zawał serca, nie mógł wyjść z domu, gdyż winda była za mała na wózek inwalidzki. Żona potrzebowała coraz częstszej i większej pomocy syna w opiece nad mężem. Mężczyzna nie wychodził z mieszkania przez 3 lata, został zakwalifikowany do I grupy inwalidzkiej, miewał zaniki pamięci i nie mógł zostawać sam w domu.

Z uwagi na pogarszający się stan zdrowia ojca, w 2009 roku obie rodziny rozpoczęły poszukiwania wspólnego domu, małżonkowie N. zamieścili ogłoszenie o sprzedaży lokalu przy ul. (...). Poszukiwania trwały 2 lata.

Na początku czerwca 2010 roku na ogłoszenie pozwanych odpowiedzieli małżonkowie P. i D. L., którzy wyrazili chęć nabycia lokalu przy ul. (...). Podczas rozmów o planowanej transakcji była mowa o tym, że J. i I. N. zamierzają przeznaczyć pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania na zakup domu, w którym zamieszkają z rodzicami.

W dniu 29 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego. Wówczas, na prośbę nabywców, ustalono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 17 sierpnia 2010 r.

Małżonkowie L. zapłacili sprzedającym zadatek w wysokości 80.000 zł, a reszta ceny – zgodnie z pierwotnymi ustaleniami – miała wpłynąć na rachunek bankowy do końca lipca 2010 roku. Środki pieniężne kupujących znajdowały się jednak na oprocentowanej lokacie w banku, a jej termin mijał w sierpniu 2010 r. Małżonkowie L. poprosili zbywców, aby termin zapłaty został przesunięty tak, aby nie musieli pobierać środków z lokaty wcześniej, co wiązałoby się ze stratą odsetek. Małżonkowie N. wyrazili na to zgodę.

Cena za dom, który miał być współwłasnością obu rodzin, miała być uiszczona po połowie przez B. N. oraz J. i I. N.. W czerwcu 2010 r. B. N. sprzedała swoje mieszkanie, a pieniądze (kwotę 220.000 zł) przelała na konto syna z przeznaczeniem na zakup upatrzonogo. Drugą część miał uiścić syn, po sprzedaży mieszkania.

Ponieważ sfinalizowanie transakcji sprzedaży lokalu przy Sukienniczej opóźniło się (małżonkowie L. nie uiścili pełnej kwoty do końca lipca), a I. i J. N. powinni byli uiścić sprzedającym cenę za dom (termin u notariusza został wyznaczony na 2 sierpnia 2010 r.), B. N. zdecydowała się pożyczyć synowi swoje oszczędności w wysokości 70.000 zł, a J. N. miał wziąć kredyt na brakującą część kwoty.

Na mocy umowy kupna – sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem H. R. rep A nr 2399/2010 w dniu 2 sierpnia 2010 roku J. i I. N. oraz B. i M. N. nabyli własność zabudowanej jednopiętrowym budynkiem

mieszkalnym o pow. użytkowej 120 m² nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o pow. 600 m² oznaczonej jako działka nr (...) za cenę 435.000 zł. B. i M. małżonkowie N. nabyli 1/2 udziału własności nieruchomości, a małżonkowie I. i J. N. – 1/2 udziału własności nieruchomości.

Część ceny sprzedaży w kwocie 40.000 zł kupujący zapłacili sprzedającym, proporcjonalnie do nabywanych udziałów, tytułem zadatku w dniu 2 lipca 2010 r., część ceny w kwocie 275.000 zł została zapłacona przelewem na konto sprzedających w dniu 30 lipca 2010 r., natomiast reszta ceny sprzedaży w kwocie 120.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na konto sprzedających w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy, tj. w nieprzekraczalnym terminie do 5 sierpnia 2010 r. z kredytu w kwocie 122.400 zł udzielonego I. i J. małżonkom N. z przeznaczeniem na zakup 1/2 części przedmiotowego domu rodzinnego przez Bank (...) S.A. w W., stosownie do okazanej umowy o kredyt mieszkaniowy nr (...) z dnia 30 lipca 2010 r.

Ostatecznie, w dniu 17 sierpnia 2010 roku małżonkowie N. dokonali zbycia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w drodze umowy kupna-sprzedaży za cenę 150.000 zł na rzecz D. L. i P. L., nie będących dla pozwanych osobami bliskimi.

J. N., po otrzymaniu ceny za mieszkanie przy ul. (...), oddał matce pożyczone 70.000 zł. Spłata kredytu została rozłożona na 15 lat, obecnie rata wynosi 925 zł plus ubezpieczenie 108 zł. Żadna część pieniędzy uzyskanych od małżonków L. nie została przeznaczona na spłatę kredytu bankowego.

J. N. jest jedynym żywicielem czteroosobowej rodziny, uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 3.050 zł brutto. Syn ma 19 lat i uczy się w technikum, młodsze dziecko ma 11 lat. I. N. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna z uwagi na stan zdrowia (nadciśnienie tętnicze), wykonuje prace dorywcze, z których jest w stanie uzyskać około 300-400 zł nieregularnego dochodu. Koszty ogrzania domu wynoszą 800 zł na jedną rodzinę.

Pismem z dnia 9 marca 2015 r. i J. N. zostali wezwani do złożenia w terminie 14 dni wyjaśnień w zakresie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W odpowiedzi, małżonkowie przesłali do Urzędu Miasta Ł. kopię aktu notarialnego potwierdzającego nabycie nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...).

Pismem z dnia 13 kwietnia 2015 r., doręczonym w dniu 21 kwietnia 2016 r., wezwano małżonków N. do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty na rzecz Miasta Ł. w wysokości 120.705,09 zł w terminie 60 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwani wnieśli o odstąpienie od żądania od nich zwrotu bonifikaty. Wniosek ten nie został przez Miasto Ł. uwzględniony.

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie bezspornym jest, że pozwani sprzedali mieszkanie nabyte od Miasta Ł. przed upływem wskazanego wyżej 5 letniego okresu. Nie było też kwestionowanym, że zbycie nastąpiło na rzecz osób obcych.

Zarzut strony pozwanej dotyczył jednak zrealizowania przesłanek art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n., zwalniających od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty; pozwani podnieśli, że środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczone zostały na zakup domu w Z., ponieważ kwota 80.000 zł, otrzymana tytułem zadatku została uiszczona na rzecz sprzedających dom, a pozostała kwota 70.000 zł została przekazana w dniu 18 sierpnia 2010 r. B. N., która pożyczyła tę kwotę w związku z przedłużaniem się procedury sprzedaży mieszkania.

Sąd Okręgowy oddalając powództwo w sprawie miał jednak na uwadze, że chronologia zdarzeń ustalona w stanie faktycznym świadczy o zaistnieniu szczególnych okoliczności. Małżonkowie N. bowiem, postanowili sprzedać lokal nabyty od gminy w celu zakupu nieruchomości wspólnie z rodzicami pozwanego. Najpierw zatem zapadła decyzja o sprzedaży lokalu, a po zgłoszeniu się nabywców uzgodniono, że do końca lipca nastąpi sfinalizowanie umowy i zapłata ceny (dlatego do nabycia nieruchomości z Z. miało dojść w dniu 2 sierpnia 2010 roku – tuż po tym, jak pozwani pozyskają pieniądze ze sprzedaży lokalu). Również przed zakupem nieruchomości doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu u notariusza. Dopiero wówczas nabywcy poprosili o przedłużenie terminu do zapłaty reszty ceny, a tym samym – do zawarcia umowy przenoszącej własność.

Wszystko zatem zostało zaplanowane w sposób prawidłowy – realizacja celów mieszkaniowych pozwanych miała być zgodna z warunkami uzyskanej bonifikaty. Jednak, z przyczyn od nich niezależnych, doszło do przesunięcia terminu zbycia lokalu mieszkalnego. W ten sposób doszło do niezachowania warunku czasowego, określonego w art. 68 ust. 2 a pkt 5) lit b), współwłasność nieruchomości w Z. została ostatecznie nabyta bowiem przed sfinalizowaniem transakcji sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Powyższe, zdaniem Sądu pierwszej instancji powoduje, że nie można mieć wątpliwości, iż w nakreślonym stanie faktycznym można jednak mówić o wykorzystaniu przez pozwanych środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, zakupionego z bonifikatą, na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Jak wykazało postępowanie dowodowe, całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) została przeznaczona na zakup nieruchomości w Z. – kwota 40.000 zł, uiszczona w lipcu 2010 r., pokryła zadatek, kolejne 40.000 zł stanowiło część zapłaconej następnie ceny, a kwota 70.000 zł została zwrócona matce pozwanego, która wyłożyła swoje oszczędności, aby zagwarantować dotrzymanie terminu umowy. Fakt, że ta część pieniędzy nie została od razu uzyskana od nabywców był zupełnie niezależny od pozwanych. Podobnie ostateczny termin zawarcia tej umowy. Jednocześnie część uzyskanej ceny nie pokryła długu kredytowego, którego spłata została rozłożona na 15 lat. Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji uznał, że działania pozwanych zasługują więc na uwzględnienie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, gdyż poruszali się w ramach celu, który przyświecał udzieleniu im bonifikaty.

W okolicznościach tej sprawy istniała wprawdzie prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, jednakże skorzystanie z tego uprawnienia przez stronę pozwaną stanowi – w ocenie Sądu Okręgowego – nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że bonifikata stanowi formę pomocy prawnej, udzielonej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Taka sytuacja zachodzi w przedmiotowej sprawie - środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczyli na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu pierwszej instancji w ich zachowaniu nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od strony powodowej w formie bonifikaty. Z materiału dowodowego wynika wszakże, że pozwani poczynili znaczne nakłady na remont przedmiotowego lokalu, a zakupili go wyłącznie w celach mieszkalnych. Mieszkali w nim od 2003 roku, wykonali generalny remont, spłacili zadłużenie. Zakup nastąpił po powiększeniu się rodziny – narodzinach drugiego dziecka. Celem wykupienia lokalu były więc niewątpliwie cele mieszkaniowe. Natomiast zaistniała sytuacja jest wyłącznie wynikiem okoliczności od nich niezależnych.

Wobec powyższego w niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na zastosowanie klauzuli z art. 5 k.c. Wśród nich Sąd Okręgowy wskazał szczególną sytuację życiową, w której pozwani się znaleźli, co skutkowało koniecznością zbycia dofinansowanej nieruchomości. Decyzja zapadła w skutek trudnej sytuacji rodzinnej – choroby ojca i chęci pomocy matce, która nie była w stanie podjąć samodzielnej opieki nad mężem i wychowaniem dwójki wnuków. Zakup jednej nieruchomości był wyrazem dążenia do wzajemnego wsparcia i codziennej pomocy – zcalenie rodziny miało ułatwić ten cel. Natomiast fakt, że ostatecznie umowa została zawarta nie do końca lipca było wynikiem uwzględnienia sytuacji nabywców nieruchomości, którzy poprosili o dwa tygodnie zwłoki.

Okoliczności zakupu także jednoznacznie świadczą o tym, że wyłącznym celem obu rodzin było pozyskanie wspólnego mieszkania. Każda z rodzin gromadziła środki, przeznaczając na ten cel cały swój majątek. Matka pozwanego sprzedała mieszkanie. W tym czasie musiała zamieszkiwać na działce, a dzieci, dla których była rodziną zastępczą, zamieszkały z pozwanymi. Wszystkie pieniądze przeznaczyła na mieszkanie. Pozwani także wszystkie uzyskane środki

przeznaczali na zakup domu, dodatkowo biorąc kredyt, który spłacają do dziś. Nie ulega wątpliwości, że nie doszło do żadnego wzbogacenia po stronie pozwanych, nie działali oni z pobudek zasługujących na odebranie bonifikaty. Natomiast dwutygodniowe opóźnienie w zawarciu umowy (niezależne od pozwanych) spowodowało dodatkowe problemy z gromadzeniem środków. Uwzględnienie powództwa w tej sytuacji oznaczałoby dodatkowe konsekwencje dla pozwanych, którzy znaleźli się w tej sytuacji zupełnie bez swojej winy. Sąd Okręgowy podkreślił również, że obie rodziny nadal mieszkają w domu, który zakupili w 2010 roku.

Ponadto, pozwani znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. Jedynym żywicielem rodziny jest J. N.. Jego dochód przeznaczony na czteroosobową rodzinę to 3.500 zł. Z tego płacone są raty kredytu i opłaty związane z domem. Sytuacja materialna pozwanych stanowi okoliczność wspierającą dokonaną powyżej argumentację.

Znaczenie miała również okoliczność, że odstęp czasowy między umowami kupna – sprzedaży, których stroną byli pozwani, wynosił zaledwie dwa tygodnie i był wynikiem szczególnych okoliczności.

W końcu Sąd Okręgowy miał na uwadze fakt, że bezwzględny obowiązek żądania zwrotu bonifikaty został złagodzony przez ustawodawcę dodanym do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2c, w którym rozszerzono możliwe przypadki odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Prawo to przysługuje organowi wykonawczemu zamierzającemu odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w art. 68 ust. 2a, po uzyskaniu stosownej zgody odpowiednio wojewody, rady gminy, rady powiatu albo sejmiku województwa. Zatem, także sam organ administracyjny ma prawo do uwzględnienia szczególnej sytuacji pozwanych, choć jest to uzależnione od uzyskania odpowiedniej zgody.

Z przytoczonych względów, Sąd Okręgowy powództwa nie uwzględnił.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd pierwszej instancji odstąpił od obciążania strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę do zastosowania art. 102 k.p.c. mogą stanowić jedynie obiektywne lub racjonalnie zobiektywizowane okoliczności sprawy, w szczególności jeśli wskazują na usprawiedliwione przekonanie strony o przysługującym jej roszczeniu lub słuszności zarzutów. W niniejszej sprawie Miasto Ł. występując z pozwem miało uzasadnione przekonanie co do zasadności swojego roszczenia. Jego oddalenie było wynikiem odwołania się do zasad współżycia społecznego.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, iż uzasadnione jest odstąpienie od zasad ogólnych i nie obciążanie powoda kosztami procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt 1, zarzucając mu:

1) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwani podjęli decyzję odnośnie nabycia większego mieszkania dopiero po wykupieniu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) należącego do Gminy, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy jednoznacznie wskazują, że już w chwili, gdy pozwani dokonali nabycia tego lokalu z bonifikatą, mieli zamiar jego zbycia po cenie rynkowej i nabycia innego mieszkania - przystępując zatem do umowy z powodem działali w celu uzyskania korzyści finansowej w celu realizacji wcześniej powstałych projektów mieszkaniowych;

2) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu nr (...) przy ul (...) z dnia 29 czerwca 2010 r. pozwani z nabywcami ustalili termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 17 sierpnia 2010 r. podczas gdy pozwany J. N. zeznał, że termin ten nie został w ogóle określony, a zatem nie można mówić że pozwani zaplanowali transakcje w sposób prawidłowy a niezachowanie warunku czasowego nastąpiło z przyczyn niezależnych od nich,

3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i w konsekwencji przyjęcie, iż roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa i narusza zasady współżycia społecznego z

uwagi na okoliczność, że pozwani transakcje zaplanowali prawidłowo i jedynie z przyczyn niezależnych od nich doszło do niezachowania warunku czasowego, podczas gdy w stosunkach cywilnoprawnych mamy do czynienia ze swobodą umów i pozwani winni tak planować swoje transakcje aby dokonując określonych korzystnych dla nich transakcji nie naruszyć również innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których naruszenie będzie z kolei pociągało dla nich negatywne konsekwencje; Sąd nie rozważył w przedmiotowej sprawie należyście wszystkich okoliczności, co doprowadziło do nieprawidłowego zastosowania przywołanego przepisu.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę w zaskarżonej części wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 120.711,19 zł z ustawowymi odsetkami od 21 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych, a z ostrożności procesowej, na zasadzie ewentualności o uchylenie w zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w pkt 2 wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 kwietnia 2016 roku wnieśli pozwani, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie prawa procesowego, w zakresie mającym istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a zwłaszcza:

- a) art. 102 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i nie obciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w sytuacji gdy w przedmiotowej sprawie nie wystąpił żaden szczególny wypadek, uzasadniający nie obciążanie Miasta Ł. kosztami;
- b) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie dowodów zgromadzonych w sprawie, w szczególności poprzez bezpodstawne uznanie, iż powód był przekonany o zasadności dochodzonego roszczenia;
- c) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na rażącym skróceniu uzasadnienia stanu prawnego i faktycznego uzasadniającego zastosowanie art. 102 k.p.c.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu zawarte w wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, II Wydziału Cywilnego z dnia 29 kwietnia 2016 r. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przypisanych za postępowanie zażaleniowe.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Sąd pierwszej instancji dokonał także prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że strona powodowa zakwestionowała wprawdzie ocenę materiału dowodowego, ale postawiony w tym zakresie zarzut był całkowicie niezasadny. Zarzut naruszenia bowiem przepisu art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny jedynie wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie 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 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176), a takiej próby powód nawet nie podjął. W apelacji nie wskazano bowiem, które dowody zostały nieprawidłowo ocenione, poprzestając na ogólnikowym zakwestionowaniu oceny dowodów. Apelujący zdaje się mylić przy tym ocenę dowodów z wnioskami, które w zakresie analizy prawa Sąd pierwszej instancji wyciągnął na podstawie ustalonych faktów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego muszą być logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przy tym wywiódł, że pozwani nie dokonali nabycia lokalu z bonifikatą celem jego zbycia i nabycia większego lokalu. Jak wynika bowiem z materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym zeznań pozwanego J. N. „decyzję o zakupie domu wynikała z choroby ojca. (...) już po wykupieniu zaczęły się z mamą poważne rozmowy na temat zmiany tego mieszkania na dom. Mieszkanie było zgłoszone do sprzedaży w 2009 roku” (protokół rozprawy z dnia 7 marca 2016 r., k. 76). Okoliczność ta z resztą w sprawie nie była sporna, a kwestionowane przez stronę powodową było, że decyzja o sprzedaży lokalu zapadła już po zakupie nowego domu przez pozwanych. Uznać zatem należy, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana przez Sąd Okręgowy prawidłowo.

Zgodzić się należy wprawdzie ze skarżącym, że pozwani nie zaplanowali transakcje w sposób prawidłowy, a niezachowanie warunku czasowego nastąpiło z przyczyn zależnych od nich.

Bezsporne w sprawie jest, że pozwani zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spornego lokalu w dniu 29 czerwca 2010 roku, a zatem przed datą zakupu nieruchomości położonej w Z.. Jednak z zeznań świadka D. L. wynika, że nabywcy nieruchomości dopiero w sierpniu mieli możliwość wypłaty pieniędzy z lokaty, zaś umowa zasadnicza miała być zawarta w dniu 17 sierpnia (protokół rozprawy z dnia 7 marca 2016 r., k. 74 verte). Pozwany J. N. zeznał natomiast, że „początkowo cena za mieszkanie miała być wpłacona do końca lipca, jednak nabywcy zadzwonili i powiedzieli, że mają lokatę i jakby ją zerwali to za dużo by stracili i nie mogą lokaty rozwiązać, prosili o dwa tygodnie zwłoki” (k. 76). W świetle powyższego uznać należy, że niezachowanie warunku czasowego było wynikiem zachowania samych pozwanych, którzy zgodzili się aby nabywcy lokalu doczekali do upływu terminu lokaty i aby do zawarcia umowy sprzedaży lokalu doszło później niż w pierwotnie uzgodnionym terminie.

Zasadnie skarżący podkreślił również, że w sprawie zostały spełnione przesłanki z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem sekwencja zdarzeń wskazuje, że nabycie nieruchomości w Z. nastąpiło przed sprzedażą lokalu objętego bonifikatą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie jednak uznał Sąd Okręgowy, że w okolicznościach tej sprawy pomimo istnienia prawnej podstawy do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, skorzystanie z tego uprawnienia należało uznać za nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c. Przepis ten przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nie można bowiem w niniejszej sprawie pominąć z jakich przyczyn pozwani zdecydowali się na sprzedaż lokalu położonego w Ł. przy ul. (...), a także okoliczności iż przedział czasowy między kupnem nieruchomości położonej w Z. a sprzedażą lokalu objętego bonifikatą wynosił zaledwie 15 dni.

Jak podkreśla się w orzecznictwie norma art. 5 k.c. ma charakter klauzuli generalnej, a więc konstrukcji otwierającej system prawny na zmieniającą się rzeczywistość i pozwalającej na modyfikację normy prawnej, jeśli wymaga tego kontekst społeczny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496) nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, lecz wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do niedającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Podkreślić należy, że bonifikata o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi formę pomocy prawnej, udzielonej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się przy tym, że ten cel winien być także uwzględniany przy określeniu również istoty (społeczno - gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości (por.

wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r. sygn. akt I ACa 791/12, LEX nr 1307487). Sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Taka zaś sytuacja niewątpliwie zachodziła w przedmiotowej sprawie. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczyli bowiem na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych, przy czym do nabycia nieruchomości położonej w Z. doszło dwa tygodnie wcześniej, jednak na ów cel pozwani zmuszeni byli zaciągnąć kredyt i zapożyczyć się u matki pozwanego, z uwagi na to, że nie doszło jak pierwotnie planowano do zawarcia umowy przyrzeczonej do końca lipca 2010 roku.

Zważyć należy na sytuację rodzinną pozwanych, którzy zmuszeni byli przejąć częściowo opiekę nad ojcem pozwanego, co wiązało się z koniecznością bądź codziennych dojazdów do domu rodziców pozwanego, bądź zakupu większej nieruchomości, w której mogłyby mieszkać dwie rodziny. Mając taką możliwość pozwani wraz z matką J. N. zdecydowali się na zakup nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Sprzedaż mieszkania przy ul. (...) nastąpiła przy tym zaledwie w dwa tygodnie po nabyciu nieruchomości w Z., zaś środki uzyskane w wyniku tej transakcji zostały przeznaczone na spłatę długu, jaki pozwani zaciągnęli aby dom w Z. sfinalizować. Zatem cel ustawy został wypełniony – środki pochodzące ze zbycia lokalu przeznaczone były na inną nieruchomość wykorzystaną na cele mieszkaniowe.

W świetle powyższego zatem słusznie Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na zastosowanie powyższej klauzuli. Wśród nich zasadnie przede wszystkim Sąd pierwszej instancji wskazał na przesłanki jakimi kierowali się pozwani – chęć wsparcia matki w opiece nad niepełnosprawnym mężem, a ojcem pozwanego, co skutkowało koniecznością zbycia dofinansowanej nieruchomości celem zapewnienia miejsca zamieszkania odpowiadającego sytuacji życiowej pozwanych i rodziców J. N..

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c. Okoliczności tego stanu faktycznego nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony powodowej godziło w zasadę słuszności i bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanych. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

Także zażalenie strony pozwanej nie mogło odnieść zamierzonego skutku.

Podkreślić należy, że co do zasady kwestia skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tego sądu zależy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 lutego 2011 r., II PK 192/09, Lex nr 584735, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, LEX nr 1044004).

Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą „wypadki szczególnie uzasadnione”, ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Przesłanką zastosowania zasady słuszności jest wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Zalicza się do tych „wypadków” okoliczności związane z przebiegiem postępowania, jak charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, subiektywne

przekonanie o zasadności roszczenia. Do warunków leżących poza procesem należy sytuacja majątkowa i życiowa strony (por. wyrok SA w Warszawie z 28 kwietnia 2016 I ACa 1034/15, LEX nr 2071830).

Zasadnie Sąd pierwszej instancji uzasadniając odstąpienie od zasądzenia kosztów procesu na rzecz pozwanych podkreślił, że okoliczności sprawy uzasadniały przekonanie strony powodowej o zasadności dochodzonego w sprawie roszczenia, nie można pomijać bowiem, że w sprawie do oddalenia powództwa doszło w wyniku odwołania się do zasad współżycia społecznego.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji wynika wprost z przepisu ustawy. Ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowi część łączącego strony umowy sprzedaży nieruchomości stosunku prawnego. Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu przez nabywcę lokalu albo wykorzystaniu go na inne cele niż ten, na który został określony w umowie sprzedaży uwzględniającej bonifikatę. W art. 68 ust. 2a ww. ustawy został określony przy tym zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty pomimo zaistnienia przesłanek zwrotu bonifikaty, określonych w art. 68 ust. 2 ustawy. Określone ustawowo wyjątki od zasady zwrotu bonifikaty nie mogą być przy tym interpretowane rozszerzająco. Brzmienie art. 68 ust. 2 jest przy tym kategoryczne i wymusza na zbywcy lokalu objętego bonifikatą obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Należy mieć również na uwadze, że w sferze finansów publicznych występuje również obowiązek dochodzenia roszczeń. Nieustalenie lub niedochodzenie należności pieniężnej, dochodzenie jej w wysokości niższej aniżeli wynika to z prawidłowego obliczenia bądź dopuszczenie do przedawnienia są zagrożone odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Z powyższych względów brak było podstaw do obciążenia strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie pozwanych, o czym orzekł na mocy art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., przyjmując, że zasada słuszności działa i w tym przypadku. Powódka jest jednostką samorządu terytorialnego, a w świetle obowiązujących przepisów prawa stoi przed koniecznością wykorzystania wszystkich, dostępnych na danym etapie sprawy, środków prawnych.