Sygn. akt III Ca 1360/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zasądził od E. P. na rzecz Miasta Ł. kwotę 58.115,77 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego od strony powodowej, oraz 6.506 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 kwietnia 2001 r. E. P. nabyła od Miasta Ł. samodzielny lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 36,96 m^2 wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. W treści umowy wartość wskazanego lokalu określono na 57.700 złotych, przy czym od ceny nominalnej odjęto bonifikatę w wysokości 80%. Po zastosowaniu bonifikaty cena sprzedaży wynosiła 11.540 złotych, od której to kwoty została udzielona dalsza bonifikata w wysokości 20%, z tytułu jednorazowej wpłaty. Ostatecznie cena sprzedaży wyniosła 9 232 zł. Ustalono, że sporządzający umowę notariusz odczytał treść aktu notarialnego, a pozwana nie pytała go o obowiązujące przepisy. Nie miała także problemów ze zrozumieniem treści umowy. Przed zawarciem umowy pozwana otrzymała warunki bonifikaty na piśmie.

Następnie, w dniu 31 października 2002 roku pozwana zbyła lokal za cenę 45.000 zł, po czym, w dniu 2 stycznia 2003 roku, za kwotę 81 000 zł, nabyła lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...).

Sąd ustalił, że kupując mieszkanie pozwana nie miała zamiaru jego sprzedaży. Odpowiadała jej jego lokalizacja, w tym bliskość szkoły dla córki. Potrzeba zakupu innego mieszkania wyniknęła, gdy E. P. ukończyła kursy dla księgowych i robiła kursy podyplomowe. Zakupione mieszkanie miało przejściowy pokój, w którym powódka się uczyła. Córka przechodziła przez ten pokój, co było dla pozwanej uciążliwe. Pozwana stwierdziła, że może sobie nie dać rady w tych warunkach i postanowiła, że spróbuje sprzedać to mieszkanie. Ponieważ pozwana miała pewne oszczędności i znalazła do kupna mieszkanie na tej samej ulicy postanowiła, że sprzeda mieszkanie wykupione od Gminy. Same oszczędności nie pozwoliły pozwanej na kupno nowego mieszkania, dopiero sprzedaż starego mieszkania pozwalała na tą transakcję.

Pismem z dnia 16 marca 2011 roku Główny Urząd Statystyczny poinformował stronę powodową, iż kwota 48.468 złotych, stanowiąca wysokość bonifikaty udzielonej pozwanej, przeliczona w oparciu o publikowany przez GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 października 2002 r., odpowiada kwocie 49 884,04 złotych. Pozwana została wezwana do zapłaty tej kwoty, jednak tego nie uczyniła. W konsekwencji strona powodowa wytoczyła obecne powództwo dochodząc zwrotu powyższej, zwaloryzowanej kwoty, wynoszącej wraz z odsetkami 57.565 złotych.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione treścią art. 68 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 ze zm., dalej powoływana jako "ugn"), w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia lokalu. W tym czasie przepis art. 68 ust. 2 ugn stanowił, 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 przez upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust.1 pkt.7. Okolicznością wyłączającą możliwość skorzystania przez organ z tego uprawnienia było jedynie zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej. Sąd Rejonowy ocenił, że z uwagi na zakaz retroakcji, późniejsze zmiany tego przepisu, liberalizujące możliwość sprzedaży lokalu przez nabywcę, bez obowiązku zwrotu bonifikaty, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dlatego stwierdził, że przeznaczenie przez pozwaną środków finansowych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu na cele mieszkalne, nie jest przesłanką wyłączającą możliwość żądania przez stronę powodową zwrotu bonifikaty. Ocenił, że stanowiska pozwanej, wnoszącej o oddalenie powództwa nie wspiera obecne brzmienie art. 68 ust. 2 ugn, gdyż ustawodawca nie zawarł w ustawie nowelizującej przepisów międzyczasowych umożliwiających stosowanie obecnego brzmienia tego przepisu wstecz. Sąd rozważył także drobiazgowo podnoszony przez pozwaną zarzut naruszenia zasad

współżycia społecznego, dochodząc do wniosku, że w sprawie nie zachodzą podstawy do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 kc. Z tej przyczyny powództwo uwzględniono w całości. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła pozwana, wnosząc o dokonanie jego zmiany mającej się wyrażać w oddaleniu powództwa. Wniosła również o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Apelująca podniosła zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów:

- art. 328 § 2 kpc poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym,

- art. 233 § 1 kpc, skutkującego uznaniem, że w sprawie nie doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego i nie zachodzą podstawy do objęcia pozwanej dyspozycją art. 5 kc,

- art. 68 ust. 2 ugn poprzez jego błędną wykładnię tj. poprzez pominięcie fakultatywności dochodzenia zwrotu bonifikaty, co skutkowało uwzględnieniem powództwa mimo tego, że zachodziły podstawy do odstąpienia od dochodzenia jej zwrotu, gdyż powódka przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe,

- art. 5 kc przez jego niezastosowanie, choć strona powodowa nadużyła prawa, gdyż:

- nie poinformowała pozwanej o warunkach udzielenia bonifikaty i okolicznościach uzasadniających żądanie jej zwrotu,
- pozwana przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe,
- nowelizacja art. 68 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2002 r. winna mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie,
- doszło do nierównego traktowania obywateli wobec prawa.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

zaskarżony wyrok podlega zmianie, choć nie wszystkie zarzuty apelacji są trafne.

Należy przy tym wskazać, że - wbrew zarzutom pozwanej - w ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał w sprawie trafnych ustaleń faktycznych. Umożliwia to sądowi odwoławczemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd Okręgowy czyni.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego są chybione. Należy przy tym wskazać, że zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 kpc wydaje się dotyczyć nie formalnej zawartości uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Rejonowy, ale jego treści w zakresie ustalonej podstawy faktycznej wyrokowania. Nadto zarzut ten, sprowadzający się w znacznej mierze do twierdzenia, że pozwana nie została pouczona o warunkach udzielenia i zwrotu bonifikaty udzielanej na podstawie z art. 68 ust. 1 ugn, choćby był trafny, to nie wywoływałby skutku poszukiwanego przez pozwaną. Zasady udzielania bonifikaty, a zwłaszcza okoliczności uzasadniające żądanie jej zwrotu wynikają wprost z przepisu ustawy. Dlatego ewentualne pouczanie o treści przepisów prawa należy uznać za nierelewantne z punktu widzenia skutków prawnych, gdyż zobowiązanie do zwrotu udzielonej bonifikaty powstaje nie z mocy umowy stron, lecz z mocy prawa z chwilą ziszczenia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ugn (tak, trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04 oraz w postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r. II CSK 334/10). Pozwana nie może się powoływać na nieznajomość przepisów prawa, gdyż domniemanie jego znajomości jest jednym z podstawowych założeń systemu prawnego. Nadto Sąd Okręgowy wyraża zapatrywanie, że przystępując do czynności prawnej dotyczącej przedmiotu o tak znacznej wartości, a nadto wiążącej się z udzieleniem bonifikaty w znacznej

wysokości, pozwana winna była dołożyć należytej staranności w prowadzeniu własnych spraw i ustalić jakie skutki prawne po jej stronie może mieć przystąpienie do umowy. Pamiętać przy tym należy, że nabycie lokalu nastąpiło na drodze czynności cywilnoprawnej, a nie na drodze administracyjnej. Nadto skorzystanie z instytucji bonifikaty, o której mowa w art. 68 ugn zdaje się w znacznej mierze niwelować ewentualną przewagę strony powodowej, wynikającą z dysponowania większymi zasobami majątkowymi (nie można bowiem mówić o stosunku nadrzędności, typowym dla relacji opartych o stosunek administracyjnoprawny). Stąd zarzut dotyczący błędnych ustaleń w odniesieniu do stanu wiedzy pozwanej w tym kontekście jest chybiony.

Jeśli chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc to można wyrazić przypuszczenie, że sporządzający apelację pełnomocnik zmierzał raczej do zakwestionowania subsumcji art. 5 kc do poczynionych ustaleń faktycznych, a nie do kwestionowania samych ustaleń faktycznych w ścisłym znaczeniu tego określenia. Czym innym jest bowiem ocena dowodów dokonywana przez pryzmat dyrektywy zawartej w art. 233 § 1 kpc (jak również w § 2 tego przepisu), a czym innym prawidłowość stosowania przepisów prawa materialnego w ustalonym stanie faktycznym. Nadto apelacja, ani w części obejmującej zarzuty, ani w uzasadnieniu nie wskazuje, które dowody zostały wadliwie ocenione i jakie ustalenia faktyczne (a nie oceny prawne) zostały poczynione nieprawidłowo. Stąd zarzut ten, w kontekście prawidłowości zastosowania art. 5 kc, zostanie omówiony łącznie z zarzutami naruszenia prawa materialnego.

Sąd Rejonowy ocenił, że w sprawie zastosowanie znajdą przepisu Ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy, w ramach której udzielono bonifikaty. Sąd II. instancji podziela zapatrywanie Sądu Rejonowego w tej mierze. Także skarżąca stwierdzenia tego co do zasady nie kwestionuje, powołując się jedynie na późniejsze zmiany tego przepisu, jako na argumenty uzasadniający przedstawioną przez nią argumentację prawną. W tym kontekście należy ocenić, że nawet abstrahując do późniejszych zmian art. 68 ust. 2 ugn w sprawie zachodziły istotne podstawy, uzasadniające oddalenie powództwa mimo tego, iż formalnie przesłanki zwrotu bonifikaty zostały spełnione. Nie budzi wątpliwości, że wprowadzenie do Ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisów o udzielaniu bonifikat przy zbywaniu lokali miało służyć wprowadzeniu ułatwień w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, w oparciu o lokale nie tyle wynajmowane od podmiotów publicznych, co należące, dzięki nabyciu z bonifikatą, do poszczególnych lokatorów tych lokali. Jest też oczywiste, że mechanizm żądania zwrotu bonifikat miał służyć uniknięciu spekulacji lokalami uzyskiwanymi w tej drodze. Pośrednio miał także służyć zapobieganiu sytuacjom, w których osoby fizyczne wzbogacałyby się o wartość uzyskanej bonifikaty, ale na skutek natychmiastowego zbycia lokali nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zwraca jednak uwagę, że obowiązek zwrotu bonifikaty unormowany w art. 68 ust. 2 ugn w żadnym czasie nie był nieograniczony w czasie. Okres "zakazu zbywania" (okres, w którym zbycie wiąże się z powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty) służyć ma właśnie zapobieganiu spekulacyjnego wykorzystania unormowania zawartego w art. 68 ugn. W obecnej sprawie nie było jednak kwestionowane, że apelująca co prawda zbyła mieszkanie nabyte od Gminy Ł., ale tak uzyskane środki przeznaczyła na cel mieszkaniowy. Cel ten był więc zbieżny z tym, którym wedle wszelkiej wiadomości kierował się ustawodawca wprowadzając instytucję zawartą w art. 68 ugn. W tym tonie, na gruncie właściwego dla obecnej sprawy brzmienia art. 68 ust. 2 ugn wypowiedział się m.in. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 września 2010 r., I ACa 684/10. Skoro zaś cel na który pozwana przeznaczyła uzyskane środki był zbieżny z celem wprowadzenia omawianej instytucji do porządku prawnego, to nie można tej okoliczności pomijać przy ocenie zasadności zgłoszonego powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 791/12).

Jedynie ubocznie można zauważyć, że późniejsza ewolucja brzmienia art. 68 ust. 2 ugn potwierdza przedstawiony powyżej tok rozumowania. W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione jest przyjęcie, że zasady słuszności przemawiają za oddaleniem powództwa, z powołaniem na treść art. 5 kc. Pozwana działała bowiem zgodnie z tą samą intencją, które wedle wszelkiej wiadomości kierowała ustawodawcą przy wprowadzaniu omawianej instytucji do porządku prawnego. Wykorzystując kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu, na nowe mieszkanie pozwana wydała nie tylko tę kwotę, ale i własne oszczędności, co świadczy o powadze jej zamiarów. Nie ma przy tym dowodu na to, by pozwana kierowała się chęcią uzyskania środków na cele, które dawałyby się określić jako zbytkowne czy pochopne.

Z tych wszystkich względów zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie, wyrażającej się w oddaleniu powództwa. Podstawą prawną rozstrzygnięcia był art. 386 § 1 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania za obie instancje Sąd Okręgowy kierował się, wyrażoną w art. 98 § 1 kpc, zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd nie znalazł szczególnych podstaw, by od tej zasady odstąpić.

Na kwotę zasądzoną tytułem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego złożyła się opłata skarbowa od złożonego pełnomocnictwa, oraz wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość została ustalona stosownie do § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461).

Wysokość kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego ustalono stosownie do § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego Rozporządzenia.