Sygn. akt III Ca 1020/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie prowadzonej za sygnaturą akt I C 1185/14 z powództwa Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. przeciwko L. L. i E. L. o zapłatę w punkcie 1. oddalił powództwo, a w punkcie 2. zasądził od Miasta Ł. solidarnie na rzecz L. L. i E. L. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie:

1. przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. przez uznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c. oraz poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), które wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego rozumowania przejawiające się w uznaniu, że pozwani nie posiadali wiedzy o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia w sytuacji, gdy przed sprzedażą lokalu nabytego z bonifikatą zostali pouczeni przez notariusza o treści art. 62 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2. przepisów prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie:

a/ art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu 22.12.2004 r. w zw. z art. art. 5 k.c. przez przyjęcie, że powód nadużywa swojego prawa w sytuacji, gdy do określonych czynności uprawniony był zgodnie z literalnym brzmieniem art. 68 ust. 2 w/w ustawy;

b/ art. 5 k.c. przez przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające uznanie, iż powód nadużywa swojego prawa podmiotowego oraz że niesprecyzowane zasady współżycia społecznego są przesłanką uzasadniającą oddalenie powództwa w niniejszej sprawie przy pominięciu literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami i w konsekwencji przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanych, a nie interes ogółu mieszkańców jednostki samorządu terytorialnego reprezentowany przez powoda;

c/ art. 354 §2 k.c. przez przyjęcie, że obowiązek współdziałania wierzyciela z dłużnikiem przy wykonywaniu zobowiązania nakłada na wierzyciela obowiązek niezwłocznego dochodzenia roszczenia, tj. w realiach niniejszej sprawy przed rozdysponowaniem przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu.

W konkluzji apelant wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 72 017,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.11.2011 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego za obydwie instancje, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnosili o jej oddalenie jako bezpodstawnej w całości, a także o zasądzenie na rzecz pozwanych od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 16 października 2015 r. pełnomocnik powoda poparł apelację, a pełnomocnika pozwanych wnosił o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Lektura akt sprawy i analiza całego zebranego w sprawie materiału dowodowego pozwoliły Sądowi Okręgowemu na konstatację, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne były prawidłowe. Sąd II instancji podzielając ustalone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym okoliczności faktyczne sprawy przyjął je za własne, uznając jednocześnie, że nie zachodzi aktualnie potrzeba ich ponownego przytaczania w całości.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób podzielić zarzutów podniesionych w apelacji dotyczących zarówno naruszenia wskazanych w niej przepisów prawa procesowego, jak i prawa materialnego.

Z uwagi na specyfikę rozpoznawanej sprawy należy przypomnieć, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2002 r., Nr 46, poz.543 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego, tj. zawarcia umowy z powódką z 29 marca 2001 r., przewidywały obowiązek zwrotu bonifikaty jako zobowiązanie warunkowe wynikające z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości, w ramach której kupującym udzielono bonifikaty. W dacie zawarcia przez pozwanych z Gminą Ł. umowy nabycia spornego lokalu obowiązywała ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 7 czerwca 2000 r. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 68 ust. 2 cyt. ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ustawie w ust. 1 pkt. 1 – 3 lub przed upływem 5 lat przy czym obowiązek ten nie dotyczył zbycia na rzecz osoby bliskiej, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Następnie analizowana ustawa w brzmieniu z 15 stycznia 2003 roku stanowiła w art. 68 ust. 2 u. g. n., 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. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. A zatem ustawodawca w obu brzmieniach obowiązywania wymienionego przepisu w/w ustawy, pozostawiał do uznaniu właściwego organu możliwość odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, co prowadzi do wniosku, że żądanie zwrotu bonifikaty miało w ówczesnym stanie prawnym charakter fakultatywny. Tym samym ustawodawca pozostawił ocenę czy istnieje podstawa do zwrotu bonifikaty, właściwemu organowi, który każdorazowo decydował czy żądać jej zwrotu, czy też od żądania tego odstąpić. Ustawodawca dopuszczał zatem możliwość, by organ mógł podejmować decyzję o zwrocie bonifikaty w zależności od własnej oceny konkretnego wypadku, oceniając, czy żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dopiero zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana z dniem 22 września 2004 roku ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu bonifikaty. Do sprzedaży przez pozwanych przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej budynku i prawem użytkowania wieczystego na rzecz K. R. doszło zaś 22 grudnia 2004 r. a zatem już po ostatniej z przytoczonych wyżej zmian.

Nie jest jednak trafny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. w myśl którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Truizmem jest stwierdzenie, że stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w tym przepisie może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Sąd Okręgowy w całości podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 (LEX nr 964496), w którym SN nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty i wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego 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.

Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie miał istotne znaczenie fakt znany Sądowi Rejonowemu notoryjnie, że działania powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) miały związek z wynikami kontroli NIK, która zarzuciła Gminie M. Ł. zaniechania w zakresie występowania z żądaniem zwrotu bonifikat, albowiem w istocie dopiero powyższa kontrola była katalizatorem tego by powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo wcześniejszego niestosowania takich praktyk. W ocenie Sądu Odwoławczego powyższa okoliczność ma istotne znaczenie dla oceny roszczenia powoda w kontekście art. 5 k.c., bowiem nie można uznać, że zmiana stanowiska i zażądanie zwrotu bonifikaty po upływie prawie 10 lat nie narusza zasad współżycia społecznego i społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty w kwocie, która z punktu widzenia pozwanych jest niebagatelna, a nadto na przestrzeni tylu lat została przez nich już spożytkowana na inne cele.

Sąd II instancji stwierdził także, że z okoliczności sprawy wynika, że decyzja o sprzedaży lokalu nie była podyktowana chęcią uzyskania korzyści materialnej z otrzymanej bonifikaty, albowiem z prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, jakie poczynił na podstawie całego zebranego materiału dowodowego Sąd Rejonowy, nie wynika by pozwani działali z takim zamiarem. Przeciwnie - pozwani przeznaczyli wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego mieszkania na kupno innego mieszkania, kierowani jedynie chęcią poprawienia warunków mieszkaniowych i bezpieczeństwa swojej rodziny, w tym trójki dzieci, i co również istotne w żaden sposób nie ulegli wzbogaceniu o kwotę uzyskaną ze sprzedaży spornego lokalu. W lokalu kupionym od gminy były jedynie 2 pokoje przejściowe z kuchnią, a wc było na klatce schodowej. W dacie sprzedaży tego lokalu rodzina pozwanych składała się zaś 5 osób, tj. pozwanych i ich trojga dzieci. W świetle powyższego uznać należy, że pozwani sprzedali przedmiotowe mieszkanie jedynie w tym celu by mogli kupić inne mieszkanie, 3-pokojowe, w którym mogliby zaspokoić podstawowe potrzeby swoje i swojej rodziny. Pozwani mieszkają zresztą w tym samym miejscu do dnia dzisiejszego. Biorąc pod uwagę wysokość wynagrodzeń miesięcznych, jakie otrzymują oraz zaciągnięte przez nich pożyczki w pracy i w banku, należy uznać, że obciążenie ich obowiązkiem zwrotu kwoty dochodzonej pozwem spowodowałoby niewątpliwie pogarszanie ich sytuacji życiowej i materialnej.

Sąd II instancji zbadał zasadność zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania tj. obrazy art. 233 § 1 k.p.c. i uznał, że ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią tego przepisu. Uwzględnienie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego w tym zeznań pozwanego skutkowało przyjęciem, że zgłoszone roszczenie, choć merytorycznie uzasadnione, to jednak jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) nie zasługuje na ochronę, co prawidłowo nie uszło uwadze Sądu Rejonowego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego, obejmujących zwrot kosztów tytułem wynagrodzenie pełnomocnika, orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych wyliczono zgodnie z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenie 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. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).