

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko M. U. o zasądzenie kwoty 66.478,06 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego (wraz z odsetkami i kosztami procesu), zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 72 zł.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa w całości zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwany wraz z narzeczoną podjął decyzję odnośnie nabycia większego mieszkania już po wykupieniu w dniu 23 marca 2004 r. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) należącego do Gminy, wraz z 80% bonifikatą, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy jednoznacznie wskazują, że już w chwili, gdy pozwany dokonał nabycia tego lokalu z bonifikatą, miał zamiar jego zbycia po cenie rynkowej i nabycia innego mieszkania - przystępując zatem do umowy z powodem działał w celu uzyskania korzyści finansowej,
2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyznanie mocy dowodowej zeznaniom pozwanego w zakresie twierdzeń, że nie miał on wiedzy, iż w przypadku sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz osoby obcej będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty, podczas gdy pozwany przyznał, że rozważał i konsultował tę kwestię z osobami trzecimi, zatem miał pełną świadomość ciężących na nim obowiązków,
3. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwany „myślał, iż jeżeli pieniądze ze sprzedaży mieszkania przeznaczy na nowe mieszkanie, to nie będzie musiał zwracać bonifikaty”, podczas gdy w chwili zawierania umowy zbycia przedmiotowego lokalu osobie trzeciej, nie było podstaw do takiego przekonania, bowiem brak było odpowiednich regulacji prawnych i praktyki, która pozwalała na przyjęcie, że wykorzystanie środków ze zbytego lokalu na kolejny lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zwalnia pozwanego z obowiązku zwrotu bonifikaty - a regulacja tak obowiązuje dopiero od dnia 22 października 2007 r., a zatem prawie trzy lata od dnia zbycia lokalu,
4. naruszenie prawa procesowego tj. art. 213 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że w sprawie występują jedynie okoliczności bezsporne, podczas gdy powód od początku postępowania kwestionuje wiedzę pozwanego i wskazuje, że pozwany miał wiedzę odnośnie okoliczności skutkujących powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty, o czym świadczy choćby dociekanie przez pozwanego przesłanek zwalniających z tego obowiązku,
5. naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia przedmiotowego lokalu, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powód „mógł” żądać zwrotu bonifikaty, podczas gdy zbycie lokalu w niniejszej sprawie nastąpiło w dniu 15 grudnia 2004 r. (a zatem już po zmianie przepisów powoływanej przez Sąd), a powód był zobowiązany do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie i w konsekwencji oddalenie powództwa,
6. 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 wystąpienie powoda o zwrot bonifikaty, w którym to okresie pozwany był przekonany że nie będzie musiał zwracać udzielonej mu bonifikaty, a także z uwagi na działanie pozwanego zgodnie z intencją ustawodawcy”, podczas gdy Sąd nie rozważył należycie wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, co doprowadziło do nieprawidłowego zastosowania przywołanego przepisu.

W konkluzji apelacji, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 66.478,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych lub o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej, pozwany wniósł o oddalenie apelacji, jak również o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a wszystkie jej zarzuty uznać należało za chybione.

Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej i odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko zaś wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. A przedstawiona w tym względzie argumentacja, w ocenie Sądu Okręgowego, zasługuje na pełną aprobatę.

Skarżący natomiast, pomimo obszerności wywodów apelacji, nie zdołał przedstawić argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Dokonując analizy podniesionych zarzutów w pierwszej kolejności należy odnieść się do twierdzeń o uchybieniach Sądu I instancji natury procesowej, gdyż z istoty rzeczy wnioski wywiedzione w tym względzie wpływają na kierunek dalszych rozważań.

W tej kwestii przede wszystkim zaś nie można zgodzić się z apelującym, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślić bowiem stanowczo trzeba, że ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują pełne odzwierciedlenie w przedstawionych dowodach, w tym przede wszystkim w zeznaniach samego pozwanego, pozostając w zgodzie z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c., w tym w szczególności zasadami doświadczenia życiowego i logiki. Z kolei powód we wniesionej apelacji poprzestał jedynie na zaprezentowaniu własnej, korzystnej dla siebie, wersji kwestionowanych faktów, przy czym na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, w szczególności nie powołał żadnej argumentacji przemawiającej za przyjęciem, że Sąd ocenił ten dowód nieprawidłowo w świetle dyrektyw z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę jego wiarygodności bądź mocy dowodowej.

Na marginesie należy wskazać, że podjęte przez pozwanego próby wyjaśnienia przesłanek zwrotu bonifikaty i konsultacji z osobami trzecimi, nie mogło prowadzić do wniosku, że pozwany już w chwili nabycia lokalu z bonifikatą miał zamiar jego odsprzedaży i zakupu innego lokalu. Z materiału dowodowego również nie można wysnuć wniosku, aby pozwany został poinformowany o obowiązku zwrotu bonifikaty w pewnych sytuacjach. Natomiast pozwany został poinformowany w umowie ogólnie, że we wszystkich sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na marginesie należy wskazać, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot.

Za chybiony również należy uznać zarzut naruszenia art. 213 k.p.c. Czym innym jest bowiem uznanie przez Sąd okoliczności za bezsporne, a czym innym uznanie faktu za powszechnie znany. Faktami powszechnie znanymi, są takie fakty, o istnieniu których każdy wie lub może się dowiedzieć ze źródeł powszechnie dostępnych.

Niewątpliwie poza sporem pozostawała okoliczność, że pozwany zbył przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz osoby obcej, po około 8 miesiącach od nabycia go od Gminy.

Mimo formalnej zasadności powództwa pozytywnie należy ocenić decyzję Sądu Rejonowego o oddaleniu powództwa ze względów tkwiących w dyspozycji przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślić należy, że podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie musi być stan prawny z chwili dalszej sprzedaży lokalu nabytego przez pozwanego od Gminy z bonifikatą (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10).

Wobec tego podstawą rozstrzygnięcia stanowi art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym przez ustawę z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492), obowiązującym od dnia 22 września 2004 roku. W tym brzmieniu, ustęp. 2 powołanego przepisu stanowił, że „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.”. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.”

Zmiana ta, nie miała jednak istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację jedynie w warstwie redakcyjnej. To, czy określone zobowiązanie zostanie opisane w ustawie jako prawo wierzyciela do dochodzenia określonego świadczenia („właściwy organ może żądać zwrotu”), czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia („nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty”) jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem w tożsamych okolicznościach stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i przyznaje wierzycielowi uprawnienie do określonego świadczenia. Zarówno w ramach pierwotnej redakcji przedmiotowego przepisu, jak i po wspomnianej nowelizacji, gmina jako wierzyciel pozostaje dysponentem uzyskanego roszczenia i to od jej woli zależy, czy skorzysta z posiadanych uprawnień występując z powództwem o zapłatę.

Jak mowa była wcześniej bezspornym jest, że pozwany zbył lokal wykupiony z bonifikatą przed upływem karencji, osobie nie będącej względem niego osobą bliską w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle relewantnych przepisów prawa, zwalniałaby ich od obowiązku zwrotu bonifikaty. Mimo tego ustawowo umocowane roszczenie, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, nie może zostać uwzględnione z tego względu, że żądanie strony powodowej stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. ze względu na społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty (oraz prawa do żądania jej zwrotu), jak też w kontekście zasady równości obywateli wobec prawa, o jakiej mowa w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Zważyć bowiem należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w

rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu Okręgowego, niewątpliwie rację ma Sąd I Instancji, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadziłyby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego. Tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Przede wszystkim trzeba się tu odwołać do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, opubl. baza prawna LEX Nr 1027172. Zawarta w treści uzasadnienia myśl przewodnia tegoż orzeczenia sprowadza się do tego, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności gmina nie powinna się domagać zwrotu bonifikaty. Dokładnie taka sytuacja zaistniała też w niniejszej sprawie. Z kolei w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10 opubl. baza prawna LEX nr 964496 SN 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, 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 prowadziłyby 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.

Ponadto rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie nie może przede wszystkim pomijać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot oraz kierunku ewolucji przepisów w tym zakresie. A w tym kontekście, że wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Zważyć jednak należy, że cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż pozwany sprzedał lokal wykupiony z bonifikatą jeszcze przed upływem karencji. Co w powiązaniu z kierunkiem ewolucji przepisów regulujących przedmiotową materię pozwala na wyprowadzenie wniosku, że realizację przysługującego powodowi uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty postrzegać należy w kategorii nadużycia prawa podmiotowego. Bez wątpienia Gmina może dochodzić zwrotu bonifikaty w przewidzianych przypadkach, gdy jej kontrahent narusza warunki zakupu lokalu po preferencyjnej cenie. Jeżeli jednak nabywca lokalu dochowuje wierności tym wymogom, tzn. podlega ustawowym wyłączeniom gwarantującym brak obowiązku zwrotu bonifikaty, to wtedy niedopuszczalne jest sformułowanie takiego żądanie. Podobnie trzeba oceniać wszystkie przypadki graniczne, które w istocie rzeczy należałoby interpretować na korzyść podmiotów i osób wchodzących w stosunki prawne z Gminą. Co więcej przedstawiciele władz miejskich wielokrotnie stwierdzali publicznie, że w razie sprzedaży lokalu z bonifikatą i następczym zakupem innego lokalu na wolnym rynku, nie będą żądać zwrotu bonifikaty.

Ponadto zakładając racjonalność ustawodawcy, żądanie to powinno być realizowane przede wszystkim wobec osób, które nabywały lokale z bonifikatą w celach spekulacyjnych, z zamiarem osiągnięcia zysku, a nie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika natomiast by pozwany działał z takim niegodziwym zamiarem. Żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta. Poza tym roszczenie o zwrot bonifikaty, co jak się wydaje umyka skarżącemu, przede wszystkim ma służyć zapewnieniu wykorzystania bonifikaty

zgodnie z jej celem. Inne rozumienie celowości zastosowania w rozpoznawanym przypadku art. 5 k.c. rodziłoby nieuzasadnione zróżnicowanie obywateli w kontekście znalezienia się przez nich w takiej samej sytuacji faktycznej, jednak w innym czasie. W tej sferze nie może bowiem pozostać bez znaczenia, że z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie nowelizacja dodająca art. 68 ust. 2a pkt 5 przewidujący zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218). Wprawdzie to uregulowanie nie ma bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie, niemniej jednak, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt II CSK 494/10, opubl. baza prawna LEX Nr 1027172, zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć dokonując oceny zasadności powództwa w świetle treści art. 5 k.c. Gdyby pozwany zbył swój lokal nie w roku 2004, a w 2007 (także przed upływem okresu karencji), Gmina nie miałaby możliwości żądania od nich zwrotu bonifikaty. Wprowadzając powyższą nowelizację ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną wcześniej przez samorządy. Poza tym w podobny sposób, choć pod rządami innego unormowania, postąpił pozwany, to jest wykorzystał pomoc mieszkaniową na cele mieszkaniowe. Kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania posłużyła pozwanemu na zakup większego mieszkania, w którym po dziś dzień zamieszkuje wraz z żoną i dwojgiem dzieci. Założenie ustawodawcy zostało zatem spełnione. Pozwany dokładnie też wyjaśnił motywy swojego postępowania, zaznaczając iż chodziło mu przede wszystkim o polepszenie standardu i warunków życia. Wszystkie te zamierzenia udało im się spełnić i z tego tytułu nie można im postawić żadnego zarzutu. Warto też zauważyć, iż pozwany w wyniku tej transakcji nie odniósł żadnej wymiernej korzyści majątkowej.

Powyższe prowadzi do wniosku, że apelacja wniesiona przez powoda stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Mając na względzie okoliczności powyżej podniesione, wynik postępowania apelacyjnego oraz fakt, że strona pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika złożyła wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te w kwocie 1800 zł złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej, ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013r. poz. 461) i w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz. 1800).