

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 września 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko J. F. i M. F. o zwrot bonifikaty w wysokości 40.708,98 zł (pkt 1) oraz zasądził od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych koszty procesu w wysokości 2.434 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosło Miasto Ł., zaskarżając go w całości. Postawione względem rozstrzygnięcia zarzuty dotyczyły naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- 1) art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym, który tego nie uzasadniał;
- 2) art. 68 ust 2a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie do stanu prawnego, w którym jeszcze nie obowiązywał.

Główny wniosek apelacyjny sprowadzał się do zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwoty 40.708,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 marca 2014 r.. Oprócz tego strona skarżąca zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Natomiast wniosek ewentualny dotyczył uchylecia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie oraz obciążenie strony powodowej kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy należycie ustalił stan faktyczny oraz dokonał wnikliwej i prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurystyczne. Jednocześnie swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, dlatego też przedstawioną w tym względzie argumentację Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własną. Natomiast apelujący, w ocenie Sądu Okręgowego, nie przedstawił jakichkolwiek zarzutów, które mogłyby poddać w wątpliwość prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. W istocie rzeczy zarzuty apelacji konstruowane są w oparciu o polemiczne stanowisko apelującego co do interpretacji i zakresu stosowania art. 5 k.c. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie jest to jednak wystarczające dla podważenia prawidłowości kwestionowanego orzeczenia.

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, nakazuje bowiem w pełni podzielić stanowisko Sądu I Instancji, że roszczenie strony powodowej znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r. poz. 741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy. Bezspornym jest przecież to, że pozwani J. F. i M. F. przed upływem karencji zamienili lokal wykupiony z bonifikatą, a rzeczoną czynność przeprowadzili z udziałem osoby nie należącej do kręgu osób bliskich w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle relewantnych przepisów prawa, zwalniałaby ich automatycznie od obowiązku zwrotu bonifikaty. Mimo tego ustawowo umocowane roszczenie, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, nie mogło zostać uwzględnione z tego względu, iż zasadnym było stanowisko pozwanych, że żądanie strony powodowej stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. ze względu na społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty oraz wymogi związane z żądaniem jej zwrotu.

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 lecz 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 Nr 10/1968 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, prowadziłoby 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 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.

Wszystkie te wskazówki i wytyczne dotyczące art. 5 k.c. zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd Rejonowy. W myśl art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy w brzmieniu relewantnym dla niniejszej sprawy, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem okresu karencji rozporządził czy wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 czy pkt 7, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 r. ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141 z 2004 r. poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Stwierdzić zatem trzeba, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego przepisu, uznając, że w/w przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, wskazać jednak należy, że trafnym jest stanowisko Sądu I Instancji, że 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. Wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało więc na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej. Z kolei przepis przewidujący zwrot bonifikaty w założeniu miał zapewniać to by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak bowiem nie bez racji argumentuje skarżący bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Podkreślić jednak trzeba, iż cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż pozwani zamienili 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. Pozwani działali przecież w zaufaniu do osób urzędowych (zarówno notariusza, jak i przedstawicieli Miasta Ł., dlatego też mieli prawo sądzić, że pomimo zamiany lokalu mieszkalnego przed terminem, zwrot bonifikaty nie będzie od niej wymagany. Co więcej po ich stronie powstało nawet wyraźne przeświadczenie o takim właśnie stanie rzeczy, gdyż z pozyskiwanych w magistracie informacji wynikało, iż zamiana lokalu nie jest tożsama ze zbyciem lokalu, a tylko ten drugi przypadek miał uruchamiać negatywną sankcję w postaci żądania zwrotu bonifikaty. Ponadto,

zakładając racjonalność ustawodawcy, wspomniane żądanie powinno być przede wszystkim 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 pozwani działali z takim niegodziwym zamiarem. Żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności. Nie można zatem 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. Nie sposób także przyjąć, aby pozwani, będąc wówczas w trudnej sytuacji życiowej i finansowej, celowo narażaliby się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu niebagatelnej bonifikaty. Z pola widzenia nie może też umknąć, iż również obecnie z punktu widzenia pozwanych konieczność zwrotu bonifikaty byłaby dla nich nie tylko nadmiernie uciążliwa, ale również rodziłaby niebezpieczeństwo i ryzyko odnośnie zaspakajania usprawiedliwionych potrzeb. 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 4 i 5 przewidujące zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zamiany lokalu na inną nieruchomość mieszkaniową oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego z następczym wykorzystaniem w ciągu 12 miesięcy pozyskanych tą drogą środków na nabycie innej nieruchomości mieszkaniowej (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218). Wprawdzie to uregulowanie nie ma bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie (co notabene zostało wyraźnie wypunktowane przez Sąd Rejonowy), 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 pozwana zbyła swój lokal nie w roku 2006, a w 2007 (także przed upływem okresu karencji), Gmina nie miałaby możliwości żądania od niej zwrotu bonifikaty. Wprowadzając powyższą nowelizację ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną przez beneficjentów bonifikat. Identycznie, choć pod rządami innego unormowania, postąpili pozwani, którzy po wykupie z bonifikatą komunalnego lokalu gminnego zdecydowali się na zamianę na większy lokal. Pozwani dokładnie też wyjaśnili motywy swojego postępowania, zaznaczając iż chodziło jej przede wszystkim o polepszenie standardu i warunków życia oraz zapewnienie rodzinie bezpieczeństwa i stabilizacji. Można tym samym powiedzieć, że pozwani

zachowali się w racjonalny sposób, okazując dbałość i troskę o własną rodzinę. Wszystkie te zamierzenia udało im się spełnić i z tego tytułu nie można im postawić żadnego zarzutu. Na koniec warto jeszcze zauważyć, iż pozwani w wyniku tej transakcji nie odnieśli żadnej wymiernej korzyści majątkowej.

Reasumując powyżej przedstawiony stan rzeczy nie pozwala zatem podzielić zastrzeżeń skarżącego jakoby u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia leżały niewłaściwie ustalone i ocenione zasady współżycia społecznego.

W tym stanie rzeczy skoro podniesione zarzuty apelacyjne okazały się chybione, Sąd Okręgowy oddalił apelację opierając się na regulacji wynikającej z art. 385 k.p.c.

Negatywna ocena środka odwoławczego wywiedzionego przez stronę powodową skutkowałą zasądzeniem od niej kosztów postępowania apelacyjnego. W tym zakresie Sąd Okręgowy przychylił się więc do wniosku oponentów, w wyniku czego pozwanym przyznane zostały koszty zastępstwa procesowego za II instancję w wysokości po 1.200 zł dla każdego z nich, stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).