

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Ł. zasądził solidarnie od S. M. i B. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 51.580,83 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Po wznowieniu postępowania w następstwie uwzględnienia skargi pozwanych, opartej na podstawie nieważności, Sąd ten zmienił wskazane orzeczenie i oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w całości. Apelujący zarzucił naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, prowadzącą do bezpodstawnego zastosowania tego przepisu w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości z obciążeniem pozwanych kosztami procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 20 lipca 2015 roku oddalił apelację powoda. Podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego była zbieżna z ustaleniami i wywodami Sądu I instancji. Ustalono, że pozwani umową z dnia

17 grudnia 2002 roku nabyli od powoda prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) wartości 61.100 złotych.

W następstwie bonifikaty cenę lokalu obniżono do kwoty 9.776 zł. W umowie zamieszczono pouczenie o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Pozwani zbyli lokal w dniu 28 lutego 2003 roku osobom trzecim za cenę 59.000 złotych. Wcześniej, tj. w 1998 roku pozwani nabyli niezabudowaną nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), przy czym zbywca przeniósł na ich rzecz pozwolenie na budowę. Pozwani wzniesli budynek mieszkalny, na który w okresie od marca do grudnia 2003 roku wydatkowali kwotę 41.200 złotych.

Sąd II instancji podzielił ocenę, że żądanie zwrotu bonifikaty jest zasadne, ale nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Wskazał, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umów nabycia i zbycia lokalu właściwy organ mógł żądać zwrotu bonifikaty lub, uwzględniając cel ustawy, od tego odstąpić, przepis nie miał więc charakteru bezwzględnie obowiązującego. Celem rozwiązania ustawowego było ułatwienie zakupu lokalu i stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez najemcę. Zmiana przepisu – wprowadzona z dniem 22 października 2007 roku – przewidywała, że obowiązek zwrotu nie ma zastosowania, jeżeli środki uzyskane z jego odsprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu wszyscy uczestnicy obrotu prawnego, znajdujący się identycznej sytuacji, powinni być traktowani tak samo, a zasadę tę narusza odmienna ocena uzależniona od daty zbycia lokalu. Pozwani należycie wykazali, że uzyskane środki przeznaczyli na budowę domu, zamieszkali w nim, zatem cel ustawy został zrealizowany. Sąd podkreślił, że za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawia wystąpienie przez gminę z żądaniem zwrotu bonifikaty niemal po dziesięciu latach, kiedy uzyskana kwota już dawno została wydatkowana. Wobec takiej zwłoki interes finansowy gminy powinien ustąpić przed ważnym społecznie interesem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Sąd dał wiarę pozwanym, że przed kupnem

o zamiarze odsprzedaży poinformowali pracowników powoda i uzyskali informację, że w takiej sytuacji nie będzie on dochodził zwrotu bonifikaty. Stwierdził, że powód nie wykazał, że pozwanym nie udzielono mylnej informacji w tym zakresie, a z zasad współżycia społecznego wynika nakaz postępowania zgodnie z dobrymi obyczajami, ponadto na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego spoczywa obowiązek szczególnie starannego działania. Obywatel, będący słabszym partnerem, ma prawo pozostawać przekonaniu, że działanie jego organów nie spowoduje negatywnych konsekwencji finansowych i nie narazi go na konflikt z prawem. Zasadę tę narusza zaniechanie poinformowania przez gminę

o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu.

Powyższej wykładni nie podzielił Sąd Najwyższy, który uwzględniając skargę kasacyjną strony powodowej wyrokiem z dnia 9 listopada 2016 roku wydanym

w sprawie II CSK 93/16 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 20 lipca 2015 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania tutejszemu Sądowi w tym orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że przewidziane w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia i odsprzedaży lokalu (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) roszczenie giny o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, m.in. jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia zbył nieruchomość za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, stanowi element umowy sprzedaży, niezależnie od zamieszczania w niej informacji

w tym przedmiocie, chyba że zgodny zamiar stron wyłączenia uprawnienia do żądania zwrotu znalazł wyraz w oświadczeniu woli zbywcy zamieszczonym wprost

w umowie. Przyjmuje się przy tym, że na skutek zaistnienia stanu faktycznego, odpowiadającego hipotezie normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia lokalu w oznaczonym terminie na rzecz osób trzecich, powstaje stosunek prawny jednostronnie zobowiązujący, określany jako stosunek zwrotu bonifikaty, przy czym jest on odrębny od umowy sprzedaży będącej podstawą pierwotnego nabycia, jakkolwiek pozostaje z nią w funkcjonalnym związku.

Sąd Najwyższy kwestionując ocenę Sądu drugiej instancji co do odmowy udzielenia ochrony prawnej roszczeniu powoda na podstawie art. 5 k.c. podkreślił, że klauzula generalna zawarta w tym przepisie każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. Sąd II instancji odwołując się do niej pominął, że udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego uzyskiwany kosztem środków publicznych, stawiający go w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co nakazuje ścisłą wykładnię przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Celem ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzającej wskazane preferencje, nie było ułatwienie pozyskania przez najemcę środków pieniężnych, w postaci różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i odsprzedaży prawa do lokalu, dla realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w dowolny wybrany sposób, tylko kierunkowa pomoc ułatwiająca stabilizację dotychczasowych stosunków prawnych związanych z korzystaniem

z zajmowanego dotąd lokalu poprzez umożliwienie uzyskania „mocniejszego prawa”. Uznaniowy charakter korzystania z roszczenia o zwrot bonifikaty miał jedynie zapewnić podmiotowi publicznemu luz decyzyjny, niezbędny w sytuacjach szczególnych. Późniejsze rozwiązania ustawowe świadczą wprawdzie o zmianie preferencji ustawodawcy, ale nie uzasadniają antycypacyjnej oceny podjętych czynności z odwołaniem do obecnych celów i wartości. Liczba zmian legislacyjnych dotyczących zasad zwrotu bonifikaty była znaczna zmierzała do ich dostosowywania do praktyki rynkowej. Z jednej strony ustawodawca ułatwiał uzyskanie samodzielnego tytułu prawnego, z drugiej zmierzał do ograniczenia nadużyć

w zakresie wykorzystywania uprawnień oraz czerpania nieuzasadnionych korzyści

z obrotu lokalami mieszkalnymi. W tym kontekście Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na niewielki odstęp czasowy między nabyciem, a zbyciem prawa do lokalu przez pozwanych (2,5 miesiąca) oraz znaczną kwotę uzyskanego przez nich przysporzenia majątkowego (pięciokrotnie przekraczającego cenę nabycia). Sąd Najwyższy za chybione uznał odwoływanie się do rzekomej informacji anonimowego pracownika Urzędu Gminy o „nie dochodzeniu zwrotu” w wypadku, gdy kwota uzyskana

z odsprzedaży zostanie przeznaczona na cele mieszkaniowe. Oczywiście jest, że decyzja taka musiałaby być podjęta przez właściwy organ w odpowiednim trybie. Niezależnie od tego, że w umowie zawartej przez strony zamieszczono stosowne pouczenie przypomnieć należy, że Gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o

treści art. 68 ust. 2 u.g.n., ani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy. W ocenie Sądu Najwyższego nieuzasadnione jest stosowanie w związku z opóźnieniem dochodzenia roszczenia, wniesieniem pozwu krótko przed upływem terminu przedawnienia tak daleko idącej sankcji, jak ubezskutecznienie całego roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Sąd Najwyższy przypomniał ponadto pogląd wyrażony przy rozpoznaniu sprawy o podobnym stanie faktycznym, w myśl którego uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu

w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając

w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art.

5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ.).

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 22 lutego 2017 roku powód wniósł

o zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje oraz o zwrot spełnionego świadczenia.

Pozwani sformułowali wniosek o oddalenie apelacji, w razie zaś jej uwzględnienia o rozłożenie kwoty na 60 rat i nieobciążanie ich kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy p o ponownym rozpoznaniu sprawy zważył, co następuje:

apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że wedle art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Zatem nie może przepisów prawa interpretować odmiennie, niż to wynika z uzasadnienia orzeczenia zapadłego przed Sądem Najwyższym. Pogląd zaś tego Sądu, że w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy pozwani nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c., będący wynikiem zaprezentowanej wyżej wykładni przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia i odsprzedaży lokalu, jest jednoznaczny.

W tym stanie rzeczy przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy, przyjmując wyżej przywołane niesporne ustalenia faktyczne także za podstawę swojego rozstrzygnięcia, uznał zasadność apelacji powoda. Ocena ustalonych faktów na podstawie prawa materialnego, zbieżna z przytoczonym powyżej poglądem Sądu Najwyższego, prowadzi do wniosku, że w stosunku do pozwanych nie można mówić

o zastosowaniu art. 5 k.c. Miasto Ł., zgodnie z przywołanym przed chwilą art. 68 ust. 2 ustawy z 1997 roku, miało prawo żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwany w roku 2002. Pozwani nie mogą skutecznie powołać się na ochronę z art. 5 k.c. Żadna z przywołanych przez nich okoliczności nie ma charakteru szczególnie rażącego, a więc nie może zostać uznana za świadcząca o nadużyciu przez powoda prawa podmiotowego. Udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego, uzyskiwany kosztem środków publicznych. Rozwiązanie to nakierowane było udzielenie pomocy ułatwiającej stabilizację dotychczasowych stosunków prawnych związanych z korzystaniem z zajmowanego dotąd lokalu. Uznaniowy charakter korzystania z roszczenia o zwrot bonifikaty dawał możliwość uwzględnienia sytuacji szczególnych. O takiej sytuacji w ten sprawie nie może być mowy. Po stronie pozwanych nie ma szczególnej sytuacji życiowej czy zdrowotnej. Pozwani zbyli prawo do lokalu krótko po jego nabyciu, uzyskując znaczne przysporzenie majątkowe. Za Sądem Najwyższym powtórzyć trzeba, że chybione było odwoływanie się pozwanych do rzekomej informacji anonimowego pracownika urzędu gminy o „nie dochodzeniu zwrotu” w wypadku, gdy kwota uzyskana z odsprzedaży zostanie przeznaczona na cele mieszkaniowe. Decyzja taka musiałaby być podjęta przez właściwy organ w odpowiednim trybie. Nie można też czynić powodowi zarzutu, że z dochodzenia roszczenia czekał praktycznie do upływu terminu przedawnienia.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 412 § 2 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok poprzez uchylenie wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i zasądzenie od S. M. i B. M. solidarnie na rzecz Miasta Ł. kwotę 51.580,83 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kwoty 6.180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazanie pobrania od S. M. i B. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty, na podstawie art. 320 k.p.c. Rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty jest możliwe tylko w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny dłużnika, niezwłoczne i jednorazowe spełnienie przez niego świadczenia byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione, albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. W sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie okoliczności tego rodzaju nie zaistniały. Pozwani uzyskujący ponadprzeciętne dochody z pracy za granicą kraju i realizujący znaczne zamierzenie inwestycyjny w postaci budowy domu nie są pozbawieni możliwości jednorazowego wywiązania się z zasądzoną sumą. Zresztą strona pozwana, poza ogólnikowym powołaniem się na trudną sytuację nie dostarczyła jakichkolwiek argumentów za przyjęciem, iż w realiach jej aktualnej sytuacji materialnej i osobistej nie będzie w stanie wywiązać się z jednorazowej spłaty zobowiązania, dając przy tym pozytywną prognozę co do zrealizowania tego obowiązku w ratach.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o § 2 ust. 3 w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Na koszty te złożyła się kwota opłaty od apelacji w wysokości 2580 złotych oraz kwota 1800 złotych kosztów zastępstwa procesowego.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o § 2 ust. 3 w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Na koszty te złożyła się kwota opłaty od skargi kasacyjnej w wysokości 2580 złotych oraz kwota 1800 złotych kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego nie dopatrył się przesłanek do odstąpienia od zasady obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi przez stronę przegrywającą proces. W oparciu o zasadę słuszności unormowaną w przepisie art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej kosztami w ogóle. Przenosząc powyższe na płaszczyznę rozpoznawanej sprawy należy wyrazić przekonanie, że ani sytuacja majątkowa i osobista pozwanych, ich postawa procesowa w toku postępowania ani też charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu nie uzasadniają skorzystania przez nich z dobrodziejstwa tej instytucji.

Nie było podstaw do zasądzenia zwrotu kosztów procesu, które powód zapłacił na podstawie wyroku, który został uchylony przez Sąd Najwyższy, gdyż art. 415 k.p.c. nie dotyczy tego przypadku. Norma ta ma charakter szczególny. Użytego w niej pojęcia „spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia” nie można rozszerzająco interpretować, rozciągając jej znaczenie na koszty procesu.