

Sygn. akt I ACa 776/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał SO del. Wiesława Buczek-Markowska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko M. M. i W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 2 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 428/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rystał Agnieszka Sołtyka Wiesława Buczek-Markowska

Sygn. akt I ACa 776/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 02 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Miasto S. przeciwko W. M. i M. M. o zapłatę – zasądził od pozwanych W. M. i M. M. solidarnie na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 84 992,03 zł (pkt I); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 7850 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł o następujący stan faktyczny i ustalenia prawne:

W dniu 7 marca 2000 r. pomiędzy Gminą Miasto S., a małżonkami W. M. i M. M. została zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddanie w użytkowanie wieczyste. Na podstawie tej umowy powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i sprzedała tę nieruchomość lokalową pozwanym wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 50/1000 części, oddając jednocześnie we współużytkowanie wieczyste udział 50/1000 części w działce, na której posadowiony był ten budynek (działka nr (...), obręb nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą nr (...)). Nabyty lokal miał powierzchnię 54,49 m⁽²⁾, składał się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju (§ 1, § 3 i § 5).

Wartość przedmiotowego lokalu została wyceniona na kwotę 92 800 zł. Wyceny tego lokalu na zlecenie Gminy dokonała w dniu 31.12.1999 rzeczoznawca majątkowy M. M. (1). Następnie, przy ustalaniu wysokości należnej sprzedawcy ceny zastosowano bonifikatę 75 % i 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. Cenę ustalono ostatecznie na kwotę 16 240 zł, którą kupujący zapłacili najpóźniej w dniu zakupu (§2 pkt b, §7). W § 4 umowy wskazano, że umowa zawierana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 1 września 2003 r. pozwani zawarli z K. i S. J. oraz z B. J. umowę sprzedaży. Na podstawie tej umowy małżonkowie M. zbyli K. i S. J. udział 2/3 części, a B. J. udział 1/3 części lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) za cenę 78 667 zł (za udział 2/3 części) oraz 39 333 zł (za udział 1/3 części). Cena w łącznej kwocie 118 000 zł została uiszczona w dniu sprzedaży. Nabywcy tego lokalu mieszkalnego nie byli dla małżonków M. osobami bliskimi. W dniu 5 września 2003 r. pozwani nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...), za cenę 135 000 zł. Powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 62,06 m⁽²⁾. Lokal składał się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Cena została zapłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Pozwani nadal tam zamieszkują.

Środki na nabycie tego lokalu pochodziły ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), pozwani dołożyli nadto do ceny nabycia lokalu przy ul. (...) kwotę 17 000 zł.

Pozwani, dokonując zbycia lokalu przy ul. (...) nie byli świadomi, że w przypadku zbycia tego lokalu w okresie karencji Gmina będzie mogła od nich żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, w szczególności nie zostali o tym pouczeni przed nabyciem, przy nabyciu tego lokalu, jego sprzedaży osobom obcym, ani przez Gminę, ani przez notariuszy przed którymi sporządzano umowy przeniesienia własności tego lokalu.

Pozwany M. M. był najemcą lokalu przy ul. (...) od 1977 r. Do 1993 r. zamieszkiwał w nim wspólnie z pierwszą żoną i synami. W 1993 r. zmarła pierwsza żona pozwanego. W 1994 r. pozwany ożenił się z pozwaną W. M.. Po nabyciu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. lokalu tym zamieszkiwali pozwani, ich wspólna córka (ur. (...)) oraz syn pozwanego z pierwszego małżeństwa A. M. (ur. (...)). W 2002 r. syn zwrócił się do pozwanego o zgodę na zamieszkanie w tym mieszkaniu jego ówczesnej dziewczyny, na około 3 miesiące. Pozwani się zgodzili, wspólne zamieszkiwanie przedłużyło się w stosunku do umówionego. Partnerka syna zamieszkiwała u nich w okresie od września 2002r. do maja 2003 r. W tym czasie synowi i jego dziewczynie urodziła się córka, która również tam zamieszkiwała. Pozwani z około 8. letnią córką zajmowali jeden pokój, drugi pokój zajmował dorosły syn pozwanego z dziewczyną i dzieckiem. Wspólne zamieszkiwanie było niewygodne, dochodziło do konfliktów między pozwanymi a synem pozwanego i jego dziewczyną. Pozwany rozmawiał z synem o zbyciu tego lokalu i nabyciu lokalu 3.pokojowego, do którego wspólnie się wyprowadzą, ostatecznie jednak konflikt między pozwanymi a synem pozwanego i jego rodziną zaognił się. A. M. wyprowadził się ze swoją dziewczyną i dzieckiem z tego lokalu w maju 2003 r. i zamieszkał u rodziców jego dziewczyny. Pozwani zbyli ten lokal we wrześniu 2003 r. Po wyprowadzce A. M. przez wiele lat nie utrzymywał kontaktów z ojcem i jego żoną, a w 2008 r. wyjechał za granicę. Kontakt z pozwanymi nawiązał na nowo w 2012 r. Po nabyciu lokalu przy ul. (...) wprowadzili się tam wyłącznie pozwani i ich córka, aktualnie nadal zamieszkują tam pozwani z 18. letnią już córką. Pozwani, decydując się na sprzedaż lokalu przy ul. (...) kierowali się chęcią polepszenia dotychczasowych warunków mieszkaniowych. Początkowo (przed wyprowadzką syna) robili to także z myślą o synu i jego rodzinie, chcąc zmniejszyć dotychczasowe konflikty – uważali, że jeden dodatkowy pokój odczuwalnie polepszy sytuację mieszkaniową oraz stosunki między nimi a rodziną syna.

W piśmie z dnia 11 lutego 2011 r. Prezydent Miasta S., powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wezwał małżonków M. do zapłaty kwoty 105 193,89 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny ww. lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. W załączniku do tego wezwania tym wskazano też wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty.

Odbiór wezwania przez pozwanych nastąpił 16 lutego 2011 r. Pozwani odmówili zapłaty, Gmina w piśmie z dnia 14.04.2011 r. podtrzymała swoje stanowisko.

Pozwani nie dokonali zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (w tym w określonym terminie, do dnia 2 marca 2011 r.).

Sąd I instancji ustalił, iż wartość udzielonej pozwany bonifikaty wyniosła 76 560 zł (92 800 – 16 240). Po jej waloryzacji do października 2003 r. (miesiąca następującego po miesiącu odsprzedaży lokalu przez pozwanych) wyniosła 84 992,03 zł. Gmina powzięła informację o zbyciu lokalu przez pozwanych nie wcześniej niż w październiku 2003 r.

Pozwany ma 71 lat, pozwana 61, oboje są emerytami. Pozwany jest emerytem wojskowym od 1983 r., pobiera emeryturę w kwocie 2 250 zł netto, pozwana od około 2007 r., pobiera emeryturę w kwocie 1 196 zł netto, dodatkowo pozwany pracuje i z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 560 zł netto miesięcznie. Pozwani są właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w którym razem z córką zamieszkują. Pozwana jest nadto właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S., wybudowanego w 1999 r., o pow. 42m², nabyła go ze środków, jakie uzyskała ze sprzedaży gruntu darowanego jej w 2009 r. przez matkę. Aktualnie lokal ten jest niezamieszkały, pozwana go nie wynajmuje, nosi się z takim zamiarem, planuje, że w dalszej przyszłości zamieszka w tym mieszkaniu nim pozwanych. Pozwani są właścicielami 12. letniego pojazdu samochodowego marki T. (...). Innych dochodów, wartościowych rzeczy, praw lub oszczędności, a także długów pozwani nie mają. Opłaty mieszkaniowe stanowią dla nich wydatek około 1 000 zł miesięcznie.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości, jako podstawę prawną żądania wskazując art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651; dalej: u.g.n.) w brzmieniu z daty dokonania przez pozwanych zbycia lokalu nabytego z bonifikatą, tj. w brzmieniu z dnia 1 września 2003 r.

Sąd ten wskazał, iż w rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że pozwani w dniu 7 marca 2000 r. nabyli od powódki lokal mieszkalny położony przy ul. (...), a następnie zbyli go obcym osobom (nie będącym bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.), co miało miejsce przed upływem ww. 5. – letniego okresu karencji. Bezsporne było również i to, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) przeznaczyli na zakup lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują do chwili obecnej. Poza sporem pozostawały także przyczyny zbycia lokalu przy ul. (...) – pozwani chcieli polepszyć swoją sytuację mieszkaniową, początkowo liczyli także, że w nowo nabytym lokalu zamieszka z nimi syn pozwanego ze swoją partnerką i dzieckiem. Ostatecznie jednak syn wyprowadził się od nich w maju 2003 r., a więc na cztery miesiące przed sprzedażą lokalu przy ul. (...) (co wynika z przesłuchania pozwanego; 00:46:36 nagrania z k. 73), zaś do nowo nabytego lokalu przy ul. (...) wprowadzili się wyłącznie pozwani z córką. Sąd Rejonowy uznał zatem, iż w sprawie zaktualizowały się przesłanki zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty z art. 68 ust. 2 u.g.n. przy czym spór sprowadzał się do oceny prawnej okoliczności podniesionych przez pozwanych w sprzeciwie pozwanego od nakazu zapłaty.

Sąd Okręgowy ustosunkowując się do wywodów pozwanych wskazał, iż ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. dodano do art. 68 ust. 2a pkt 5. Z przepisu tego wynika m.in., że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wyłączony gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Bezsporne było, że stan taki zaistniał w sprawie. Co jednak istotne, przepis ten nie ma, z uwagi na jego nieobowiązanie w dniu zbycia lokalu przez pozwaną obcej osobie, zasadę niedziałania prawa wstecz i brak przepisów przejściowych, zastosowania w sprawie. Sąd I instancji podkreślił, że przed jego wprowadzeniem w życie nie było też wątpliwości przy dokonywaniu wykładni

art. 68 u.g.n., że wyłączenie zwrotu wprowadzone dopiero tym przepisem wcześniej nie obowiązywało. Dalej Sąd podkreślił, iż nie dopatruje się naruszenia zasad konstytucyjnych, na które powołali się pozwani. Pozwani mają zwrócić to co uzyskali kosztem Gminy (urealnione co do kwoty o wskaźnik waloryzacji) albowiem naruszyli obowiązujące wówczas, przed 22.10.2007 r. powszechnie obowiązujące zasady korzystania z udzielonej im przy sprzedaży lokalu komunalnego bonifikaty. Zasady te – wolą ustawodawcy – uległy zmianie, co sprawiło, że zupełnie odmienna była sytuacja osób, które zbyły lokal po 22.10.2007 r. Ustawa w brzmieniu sprzed zmiany nie wprowadzała żadnych ograniczeń w dysponowaniu swoją własnością w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji, zwrot bonifikaty ma charakter jedynie poboczny w stosunku do samego uprawnienia do zbycia lokalu. Zatem brak podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Ustosunkowując się do kolejnego zarzutu pozwanych Sąd Okręgowy podkreślił, iż z żadnego przepisu prawa nie wynikał obowiązek Gminy do pouczenia pozwanej o uprawnieniu Gminy do żądania zwrotu bonifikaty w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. W umowie sprzedaży znalazło się natomiast postanowienie, zgodnie z którym umowa została zawarta w trybie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pozwani mieli zatem hipotetyczną możliwość zaznajomienia się z przepisem stanowiącym aktualnie podstawę żądania od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, z której nie skorzystali.

Dalej Sąd I instancji podkreślał, iż zdaniem pozwanych, żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powódka nadużywa swojego prawa w rozumieniu art. 5 k.c. W tym zakresie pozwani powołali się na bardzo późne wystąpienie przez Gminę z żądaniem zwrotu (na niedługo przed upływem 10 lat od zbycia pozwanym), na przyczyny odsprzedaży lokalu (ciężka sytuacja mieszkaniowa, rodząca konflikty z synem pozwanego i jego partnerką, chęć polepszenia tej sytuacji) oraz to, że dochodzenie zwrotu bonifikaty to uprawnienie Gminy, nie jej obowiązek, w związku z czym wobec ww. okoliczności powinna zaniechać żądania zwrotu bonifikaty. Przy czym Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powódka, żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie nadużywa swojego prawa. Żadna z okoliczności, na które powołali się pozwani samodzielnie, jak i też wszystkie one łącznie nie świadczą o sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego. Rację mają pozwani, że powódka bardzo późno wystąpiła z zażądaniem zwrotu bonifikaty. Jest to jednak uprawnienie wierzyciela, a wobec żądania kwoty waloryzacji tylko za okres do października 2003 r. (do powzięcia wiedzy o zbyciu lokalu przez pozwanych), nie zaś także za okres późniejszy i żądania odsetek dopiero od 5 marca 2011 r., nie można zdaniem Sądu Rejonowego powiedzieć, że jej zachowanie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nielojalne lub nieuczciwe wobec pozwanych. Dodatkowo Sąd I instancji zaznaczył, że nie dopatruje się w realiach rozpoznawanej sprawy okoliczności świadczących o tym, że wcześniejsze jego wytoczenie zmieniłoby w jakikolwiek sposób aktualną sytuację pozwanych, a konkretnie, że byłoby dla pozwanych korzystniejsze.

Argumenty odnoszące się do sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej (zamieszkanie u pozwanych partnerki syna pozwanego, a potem urodzenie ich dziecka, zbyt mało miejsca do wspólnego zamieszkiwania, konflikt z synem pozwanego i jego partnerką) nie mają przymiotu wyjątkowości, są to zwykłe zdarzenia losowe, nie pozwalające samodzielnie na zastosowanie art. 5 k.c. Ponadto, jak wynikało z zeznań samego pozwanego – dalej wywodził Sąd Okręgowy - wspólne zamieszkiwanie trwało zaledwie 8 miesięcy, a syn z rodziną wyprowadził się od pozwanych w maju 2003 r. (i nie zamierzał na nowo z nimi zamieszkać). Tym samym gdy pozwani zbywali lokal ich warunki mieszkaniowe były dobre (w lokalu 2. pokojowym zamieszkiwali wyłącznie pozwani z małoletnią córką). Sąd I instancji zaznaczył też, że pozwani faktycznie wzbogacili się, dokonując zbycia lokalu w warunkach art. 68 ust.2 u.g.n., wbrew powszechnie obowiązującym przepisom, kosztem powódki o kwotę 101 760 zł (118 000 zł – 16 240 zł). Lokal ten zakupili bowiem od powódki z bonifikatą za cenę 16 240 zł, a następnie zbyli go w dwa lata później za kwotę 118 000 zł. W takiej sytuacji nie można skutecznie czynić powódce zarzutu, że nadużywa swojego uprawnienia do dochodzenia zwrotu bonifikaty.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiedli pozwani, zaskarżając je w całości i powyższemu wyrokowi zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, wyrażający się w nie wyciągnięciu wniosków z faktu, ustalonego na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego, że „reprezentująca Gminę przy zawieraniu umowy zbycia pozwanym przedmiotowego lokalu pracownica Gminy mówiła im, że mogą zbyć lokal nawet następnego dnia”, podczas gdy udzielenie takiej informacji przez drugą stronę umowy, przy jednoczesnym niezastrzeżeniu, że ze zbyciem lokalu przez pozwanych mogą łączyć się negatywne skutki prawne mogło zrodzić w pozwanych uzasadnione przekonanie, że zbycie lokalu, bez względu na jego datę, nie pociągnie za sobą negatywnych skutków prawnych,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku do zarzutu pozwanych naruszenia art. 2 Konstytucji, a jedynie lakoniczne stwierdzenie, że „Sąd nie dopatruje się naruszenia zasad konstytucyjnych, na które powołali się pozwani”,
- art. 212 § 1 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych wyrażający się w przyjęciu, że pozwani wzbogacili się kosztem powódki, dokonując sprzedaży lokalu, podczas gdy pozwani wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczili na kupno większego mieszkania w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art. 2 Konstytucji poprzez jego niezastosowanie, mimo powołanie się na niego przez pozwanych, skutkujące błędnym przyjęciem, że Gmina, w razie zbycia lokalu przed upływem pięciu lat w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przed 2007 r. ma prawo dochodzić od zbywających zwrotu bonifikaty, a w razie zbycia lokalu przed upływem pięciu lat w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych po 2007 r. Gmina nie może dochodzić zwrotu bonifikaty, podczas gdy taka wykładnia art. 68 ust. 2 u.g.n. godzi w zasadę sprawiedliwości społecznej,
2. art. 64 ust. 3 Konstytucji poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że zastrzeżenie, iż w przypadku zbycia lokalu przez upływem oznaczonego okresu nabywający lokal będzie zobowiązany do zwrotu udzielonej przy nabyciu lokalu bonifikaty od ceny lokalu, nie stanowi ograniczenia własności, podczas gdy obowiązek zwrotu znacznej sumy w razie zbycia nabytego na własność lokalu należy traktować jako ograniczenie w rozporządzaniu tą nieruchomością,
3. art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niewzięcie pod uwagę przy wykładni umowy sprzedaży lokalu przez Gminę pozwanym okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy, a mianowicie udzielenia przez pracownicę Gminy informacji, że mogą zbyć zakupiony lokal nawet następnego dnia, co wskazuje na odstąpienie przez strony od obowiązku zwrotu bonifikaty,
4. art. 546 k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, że „ z żadnego przepisu prawa nie wynikał obowiązek Gminy do pouczenia pozwanej o uprawnieniu Gminy do żądania zwrotu bonifikaty w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. ”, podczas gdyby Sąd prawidłowo zastosował ten przepis, musiałby dojść do wniosku, że Gmina nie wywiązała się z obowiązków informacyjnych ciążyących na niej jako sprzedawcy, co wpłynęło na późniejsze zachowanie pozwanych (zbycie lokalu przed upływem karencji), a w konsekwencji inna byłaby ocena Sądu żądania Gminy w świetle ewentualnego naruszenia zasad współżycia społecznego,
5. art. 5 k.c. poprzez jego nieprawidłową wykładnię, skutkującą błędnym przyjęciem, że trudna sytuacja mieszkaniowa pozwanych, nie poinformowanie przez Gminę przy zawieraniu umowy o obowiązku zwrotu bonifikaty, a wręcz wprowadzenie pozwanych w błąd poprzez zasugerowanie, że mogą w każdej chwili zbyć lokal oraz fakt, że środki uzyskane ze zbycia lokalu pozwani przeznaczili w całości na kupno nowego mieszkania nie uzasadniają przyjęcia, iż występowanie przez Gminę z żądaniem jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a także ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa Gminy do żądania zwrotu bonifikaty,
6. art. 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, że w sytuacji braku przepisów przejściowych przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie ma zastosowania do przypadków zbycia lokalu przed 22.10.2007

r., podczas gdy z uwagi na cel wprowadzonej nowelizacji przepis ten powinien znaleźć zastosowanie także do przypadków zbycia lokalu przed tą datą, o ile środki ze sprzedaży zostaną przeznaczone na cele mieszkaniowe,

7. art. 68 ust. 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w momencie zbycia lokalu przez pozwanych) poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że w sytuacji, gdy pozwani zbyli lokal przed upływem 5 lat, ale środki ze sprzedaży przeznaczyci w całości na cele mieszkalne, uzasadnione jest żądanie przez Gminę zwrotu bonifikaty, podczas gdy jest to sprzeczne z celem wprowadzonej regulacji, jaką jest zaspokajanie potrzeb bytowych mieszkańców Gminy i zapobieżenie sytuacji, gdy uzyskane z pomocy publicznej środki przeznaczone zostaną na inne cele niż zaspokojenie tychże potrzeb,

8. art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez błędne przyjęcie, że Gmina ma prawo żądać kwoty waloryzacji za okres od początku miesiąca, w którym doszło do nabycia lokalu przez pozwanych, do końca miesiąca, w którym powódka powzięła wiedzy o zbyciu lokalu przez pozwanych, podczas gdy zgodnie z prawidłową wykładnią tego przepisu Gmina ma prawo żądać waloryzacji tylko za okres od dnia nabycia lokalu przez pozwanych do dnia jego zbycia.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu całości poniesionych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe zarzuty apelujący podkreślili, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że strony umówiły się, iż w razie zbycia lokalu przez pozwanych przed upływem karencji powódka będzie miała prawo dochodzić zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu bonifikaty. Wprawdzie w umowie sprzedaży nieruchomości rzeczywiście znalazło się ogólne stwierdzenie, że strony zawierają umowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (§ 4 umowy), jednak w ocenie apelujących należy pamiętać, że zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, brak zastrzeżenia o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty (i to zarówno w akcie notarialnym, jak i w protokole uzgodnień), w zestawieniu z okolicznością, że w innych umowach takie zastrzeżenia były zawarte, udzielenie przez pracownicę Gminy informacji, że pozwani mogą zbyć lokal następnego dnia (bez dodania, że będzie to pociągać za sobą jakiejkolwiek konsekwencje) świadczy o tym, że strony umówiły się, że Gmina nie będzie dochodzić zwrotu bonifikaty.

Dalej apelujący wskazywali, iż Sąd bardzo oględnie odniósł się do zarzutu pozwanych, iż przyjęcie, że zbycie lokalu Przed upływem pięciu lat od jego nabycia od Gminy w warunkach określonych w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. (to jest pod warunkiem przeznaczenia środków ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego) po dniu 22.10.2007 r. powoduje wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty, natomiast zbycie lokalu w tych samych okolicznościach przed tą datą nie powoduje takiego wyłączenia stanowi nieuprawnione zróżnicowanie sytuacji prawnej nabywców lokali. Apelujący podkreślili, iż nowelizując art. 68 ust. 2 u.g.n., ustawodawca uznał, że nieracjonalne jest dochodzenie zwrotu bonifikaty od osób, które zbyły lokal nabyty od Gminy realizując cel mieszkaniowy, a więc ten sam cel, który przyświecał ustawodawcy przy wprowadzeniu instytucji bonifikat od cen lokali mieszkalnych (a nie np. z chęci zysku). Pozwani tym właśnie celem kierowali się, dokonując sprzedaży lokalu przy ul. (...). Wskazali, iż Sąd nie odniósł się do zarzutu naruszenia art. 2 Konstytucji, stwierdzając tylko lakonicznie, że „Sąd nie dopatruje się naruszenia zasad konstytucyjnych, na które powołali się pozwani”. Ponadto zdaniem apelujących Sąd dokonał błędnej wykładni art. 64 ust. 3 Konstytucji, uznając, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2007 r. nie wprowadzała żadnych ograniczeń w dysponowaniu swoją własnością w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji. Tymczasem, choć art. 68 ust. 2 u.g.n. nie zakazywał zbywania lokalu, to poprzez wprowadzenie obowiązku zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu osoby trzeciej przed upływem karencji faktycznie takie ograniczenie wprowadzał.

Apelujący dalej wywodzili, iż Sąd nie wziął ponadto pod uwagę, że przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu z daty zbycia lokalu osobie trzeciej stanowił, że Gmina może dochodzić zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat od nabycia, podczas gdy obecnie ten

sam przepis przewiduje obowiązek Gminy dochodzenia zwrotu bonifikaty w razie ziszczenia się ustawowych przesłanek. W ocenie apelujących zatem do przypadków, kiedy uzasadnione byłoby niedochodzenia przez Gminę swoich uprawnień, należałoby niewątpliwie przypadek odsprzedaży lokalu i nabycia nowego na cele mieszkaniowe. Mimo więc że ustawa wprost nie zwalniała takich nabywców z obowiązku zwrotu, Gmina miała możliwość skorzystania z uprawnienia do niedochodzenia zwrotu.

Sąd błędnie przyjął, że domagając się zwrotu bonifikaty od pozwanych powódka nie nadużywa swojego prawa podmiotowego. Przede wszystkim Sąd błędnie ustalił, że zbywając lokal przed upływem karencji pozwani „wzbogacili się” kosztem powódki. Tymczasem pozwani całość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczyci na kupno nowego mieszkania. Uzasadniający powyższy zarzut pozwani wskazywali, iż nie tylko nie zostali poinformowani o konieczności zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem karencji, ale wręcz zostali wprowadzeni przez powódkę w błąd poprzez zapewnienie, że lokal nabyty od Gminy mogą w każdej chwili zbyć. Sąd wprawdzie dał wiarę twierdzeniom pozwanych o tym, że pracownica powódki udzieliła im takiej informacji, jednak nie wziął w ogóle pod uwagę tej okoliczności przy rozpatrywaniu zarzutu naruszenia przez Gminę art. 5 k.c. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez Pozwanych osobie trzeciej) 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. Sąd I instancji błędnie przyjął, że waloryzacja powinna być dokonana za okres od początku miesiąca, w którym doszło do nabycia lokalu przez pozwanych, do powzięcia wiedzy o zbyciu lokalu przez pozwanych (nie precyzując, kiedy doszło do powzięcia takiej wiedzy), podczas gdy zgodnie z prawidłową wykładnią tego przepisu waloryzacja powinna być dokonana za okres od dnia nabycia lokalu przez pozwanych do dnia jego zbycia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, a ustalenia oparł na należycie zgromadzonym materiale dowodowym, którego ocena nie wykracza poza granice wskazane w art. 233 § 1 kpc i Sąd Apelacyjny w całości je uznaje i podziela.

Jak prawidłowo wskazał Sąd pierwszoinstancyjny w myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiednio wojewody, albo rady lub sejmiku bonifikaty od ustalonej ceny jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Przy czym 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 i 7, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Jak słusznie ustalił Sąd Okręgowy powyższe wynika z treści art. 68 ugn w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych ich praw do przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej, a zatem na dzień 01.09.2003 r. stąd też żądanie zawarte w ramach wywiezionego powództwa słusznie zostało uznane przez Sąd Okręgowy za uzasadnione.

Wbrew wywodom apelujących okoliczność, iż w treści umowy nie wskazano zastrzeżenia wynikającego z wyżej przytoczonego przepisu, czy też uzyskali informację, iż mogą zbyć lokal w każdym czasie - w żadnej mierze nie niweczy skuteczności żądania powodowej Gminy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowało się stanowisko, że roszczenie gminy o zwrot należności pieniężnej stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty ma swoje źródło w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i powstaje w ramach odrębnego od umowy sprzedaży stosunku obligacyjnego wynikającego ex lege (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10). Przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami kształtuje przesłanki powstania roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty, przy czym jedną z takich przesłanek jest skuteczne zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej,

co w niniejszej sprawie nie było kwestionowane. A zatem prawidłowości zaskarżonego orzeczenia nie podważa okoliczność, iż Gmina w treści umowy sprzedaży nie poinformowała pozwanej o konsekwencjach płynących z art. 68 ustawy z dnia 27 sierpnia 1998 r.

Zdaniem Sądu II instancji, zupełnie odrzucić należy także twierdzenia apelującej, iż brak zastrzeżenia zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty już w treści samej umowy powoduje brak obowiązku zwrotu, albowiem obowiązek ten powstaje z mocy prawa, nie zaś w oparciu o treść stosunku zobowiązaniowego nawiązanego między stronami. Zgodnie bowiem z art. 56 kc czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Istotą zatem tegoż przepisu jest to, że strony czynności prawnej nie mogą zasłaniać się nieznaną sobie prawem celem podważenia skutków prawnych swoich czynności, w sytuacji gdy – jak to ma miejsce w niniejszej sprawie - nie zostały o wszelakich skutkach prawnych pouczone.

Nadto - w ocenie Sądu Odwoławczego - nie wydaje się słuszne stanowisko, iż Gmina z uwagi na swoją pozycję winna informować o skutkach prawnych drugą stronę, zaś w sytuacji zaniechania rodzić to może jakiegokolwiek negatywne konsekwencje dla Gminy. Warto podkreślić, iż Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami czy w kodeksie cywilnym (art. 546 k.c.), brak jest przepisu nakładającego na Gminę nawet posiadającego status Sprzedającego obowiązek informowania o konsekwencjach wynikających a art. 68 ust. 2 ww. ustawy. Z drugiej strony nawet gdyby czysto hipotetycznie przyjąć, iż taki obowiązek istniał, to jego niedopełnienie nie powoduje niezasadności powództwa, a jedynie rodzi ewentualnie roszczenie odszkodowawcze. Ponownie bowiem podkreślić należy, iż bez względu na zachowanie Gminy obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie.

Ustosunkowując się do kolejnych zarzutów apelacji, to wskazać należy, iż w świetle obowiązujących w roku 2003 r. przepisów, odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty przez powódkę, w realiach niniejszej sprawy, stanowiłoby nieprawidłowe wykonywanie zadań własnych przez Gminę i nienależyte gospodarowanie środkami publicznymi. Skoro bowiem ziściły się warunki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, to odstąpienie od egzekwowania kwoty stanowiącej równowartość udzielonej obniżki - nawet jeżeli fakultatywne („właściwy organ może żądać zwrotu kwoty”) - właśnie stanowiłoby akcentowane przez apelujących naruszenie zasady równości, czy sprawiedliwości społecznej. Skorzystanie z bonifikaty stanowi bowiem przywilej dostępny tylko dla niektórych obywateli, a więc najemców lokali objętych uchwałą odpowiednich organów. Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23.09.2010 r. sygn. akt I ACa 684/10 ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Dopiero jednak ustawa zmieniająca u.g.n. z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Nie mniej jednak - wbrew wywodom apelujących - nie można przyjąć, iż nieodstąpienie przez powódnię Gminę od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nie dość, że godzi w zasady współżycia społecznego – co lansuje autor apelacji - to jeszcze narusza art. 2 Konstytucji.

Przede wszystkim wyjaśnić należy, iż na mocy ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 21 września 2007 r.) art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje, iż przepisu ust. 2, a więc zakreślającego obowiązek zwrotu bonifikaty, nie stosuje się m.in. 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 wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Zgodnie jednak z art. 10 ww. aktu prawnego - ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów: 1)art. 1 pkt 23, 56-67, 68 lit. a i b, 69-73 i 78, 2)art. 6, 8 i 9, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r. Powyższy akt prawny nie zawiera przepisów przejściowych,

zaś koronna zasada prawa *lex retro non agiti* – pozwala na wyciągnięcie jedyne go prawidłowego wniosku, iż nowe regulacje prawne (na które powołując się apelujący) stosować należy wyłącznie do zdarzeń powstałych po wejściu w życie noweli sierpniowej. W tych też okolicznościach, nawet odwołując się do celu, jaki przyświecał prawodawcy przy dokonywaniu zmiany przepisów, skoro nie odniósł się on do stanów prawnych zaistniałych przed wejściem w życie ustawy, nie sposób nowych regulacji zastosować w niniejszej sprawie. Taka konstatacja sądu I instancji – jako podmiotu dzierżącego atrybut władzy sądowniczej, nie zaś ustawodawczej i związanego obowiązującymi przepisami prawa - w żadnej mierze nie narusza, w ocenie Sądu Odwoławczego, zasad sprawiedliwości społecznej czy zasad współżycia społecznego.

Ograniczenie doniosłego prawa własności Gminy poprzez ewentualne oddalenie żądania pozwu o zwrot udzielonej bonifikaty – wbrew woli apelujących - nie znajduje również uzasadnienia w treści art. 5 kc. Przy ocenie możliwości zastosowania art. 5 kc należy mieć na uwadze, że względu na charakter tego przepisu wszystkie okoliczności sprawy występujące tak po stronie powoda jak i pozwanych. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o klauzule generalne określone treścią art. 5 kc. Co już wyżej wyjaśniano nie sposób przyjąć, iż do wypełnienia naruszenia zasad współżycia społecznego doszło wskutek niedoinformowania pozwanych o powszechnie obowiązujących przepisach prawa (możliwości żądania przez Gminę zwrotu bonifikaty), czy też wystąpienia z żądaniem przy braku ustawowego obowiązku, a jedynie uprawnienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie wypełnia również zarzutu apelacji okoliczność dochodzenia żądania, w sytuacji gdy aktualnie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do stanów faktycznych takich jak zaistniał w niniejszej sprawie, przedmiotowy zwrot bonifikaty wyłączają. Nadto - wbrew wywodom apelujących - rację należy przyznać Sądowi Okręgowemu, iż cel dla którego doszło do zbycia lokalu po stronie pozwanych, nie niweczy żądania pozwu w świetle zasad współżycia społecznego. Otóż jak wynika z materiału dowodowego, sprzedaż lokalu zakupionego z bonifikatą w celu zakupu innego, większego mieszkania nie było uzasadnione trudnymi warunkami lokalowymi w jakich znajdowała się podówczas rodzina pozwanych. Zgodnie z wyjaśnieniami pozwanego, jego syn wraz z konkubiną i dzieckiem w chwili sprzedaży lokalu od pozwanych się już wyprowadził. Wywody o konieczności zapewnienia większego lokum powiększającej się rodzinie okazują się zatem chybione.

Zdaniem zatem Sądu Apelacyjnego zastosowanie w niniejszej sprawie – zgodnie z żądaniem apelacji - art. 5 kc i odmowa przyznania powodowej Gminie racji, prowadziłyby do tolerowania występującego w obrocie gospodarczym zjawiska naruszania obowiązujących norm prawnych i uprawnień jednostek samorządu terytorialnego. Bezspornie powołany przepis zawiera klauzulę generalną nadużycia prawa, zgodnie z którą czynienie ze swego prawa użytku sprzecznego ze społeczno-gospodarczym jego przeznaczeniem lub z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Unormowanie to przełamuje więc zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Nie można przy tym tracić z pola widzenia faktu, że zasady współżycia społecznego, o których mowa w w.w. przepisie, mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego, jednostkowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (orzeczenie SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, z. 10, poz. 210 z glosą Z. Ziemińskiego).

A zatem - w ocenie Sądu Apelacyjnego - nie sposób w sprawie dopatrzeć się naruszenia zasad współżycia społecznego. Co istotne pozwani w krótkim czasie po nabyciu nieruchomości na preferencyjnych warunkach, zbyli lokal za cenę rynkową, która kilkukrotnie przewyższała cenę uzyskaną od Gminy. Co prawda pieniądze przeznaczyli na zakup innej nieruchomości, jednakże takie postępowanie w żadnej mierze, z uwagi na cel dla którego dokonali zbycia nieruchomości, czy z uwagi na fakt niedoinformowania ich przez Gminę o skutkach sprzedaży lokalu przed upływem 10 lat, nie korzysta z ochrony jaka wynika z zasad współżycia społecznego. Należy podkreślić, iż umożliwienie bezprzetargowego nabycia nieruchomości, mało tego, po skorzystaniu z bonifikaty stanowiło niewątpliwą pomoc Gminy w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Wykorzystywanie pomocy publicznej na polepszenia warunków swojego bytu, poprzez zakup większego mieszkania dla w rzeczywistości mniejszej rodziny, niż w chwili nabywania lokum od Gminy, w żadnej mierze nie stanowi wypadku szczególnie uzasadnionego, który obecnie mógłby powodować oddalenie powództwa na zasadzie art. 5 kc. Cel, który przyświecał stronom w momencie zbywania

nieruchomości w żadnej mierze, z uwagi właśnie na sprawiedliwość społeczną, nie uzasadnia zastosowania klauzuli generalnej w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Sądu Odwoławczego również sposób obliczenia i waloryzacji kwoty równiej bonifikacie okazuje się prawidłowy. Zgodnie z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami - do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości - waloryzacji kwoty, która podlega zwrotowi dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co też w sprawie nastąpiło.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 kpc oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców pranych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1349).

SSA Dariusz Rystał SSA Agnieszka Sołtyka SSO (del.) Wiesława Buczek-Markowska