

Sygn. akt I ACa 710/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna SO (del.) Dorota Gamrat – Kubeczak
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Goltshe

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko J. G. (1) i B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 1519/13

I. oddala apelację;

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

SSA H. Zarzeczna SSA T. Żelazowski SO (del.) D. Gamrat - Kubeczak

Sygn. akt I ACa 710/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w pozwie z 4 grudnia 2013 r. wniosła o zasądzenie od pozwanych B. G. i J. G. (1) solidarnie kwoty 142.398,90 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od 30 maja 2009 r. do dnia zapłaty i obciążenie pozwanych solidarnie kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podano, że na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. powódka udzieliła pozwany bonifikaty w kwocie 125.625,22 złotych od ceny nabycia przez nich lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...). Po upływie zaledwie kilkunastu miesięcy od nabycia lokalu - w dniu 18 października 2000 r. pozwani zbyli ten lokal osobie, która nie jest dla nich osobą bliską. Pozwani naruszyli tym samym warunki udzielenia bonifikaty. Na marginesie powódka wskazała, że nawet w obecnie obowiązującym stanie prawnym pozwani byłiby zobowiązani do zwrotu bonifikaty, gdyż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie zostały przez nich wydatkowane na zakup innego lokalu w ciągu 12 miesięcy.

W dniu 9 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie powódki.

W sprzeciwie pozwani B. G. i J. G. (1) wnieśli o uchylenie tego nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani potwierdzili, że w dniu 27 sierpnia 1999 r. zakupili od Gminy Miasto S. ten lokal mieszkalny i dokonali jego sprzedaży w dniu 18 października 2000 r. Podnieśli jednak, że aby móc skutecznie żądać bonifikaty powódka winna taki obowiązek przewidzieć w treści umowy zawartej z pozwanymi, czego nie czyniła. Pozwani argumentowali, że pozyskane ze sprzedaży środki w całości przeznaczyci na zakup innego lokalu mieszkalnego, tj. przy ul. (...) w S., który zabezpiecza ich potrzeby mieszkaniowe do dnia dzisiejszego. Wskazywali też, że nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są przyczyny, dla których zdecydowali się na sprzedaż mieszkania. Prawo najmu lokalu przy ul. (...) pozwani uzyskali bowiem w wyniku zamiany dotychczas zajmowanego mieszkania komunalnego przy ul. (...) w S., gdzie ogrzewano piecami. Wszelobocny kurz, dym, roztocza powodowały alergię skórą i oddechową J. G. (1) i początki objawów alergicznych u P. G. (1). Pozwani stali się najemcami lokalu przy ul. (...) i zaczęli następnie wiązać problemy zdrowotne ich syna z tym lokalem. Stąd żądanie pozwu jest pozbawione według nich podstaw prawno-faktycznych oraz jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a także społeczno--gospodarczym przeznaczeniem prawa. Niezależnie od powyższego pozwani zakwestionowali żądanie pozwu co do wysokości i podnieśli zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 1519/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 142.398,90 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 maja 2009 r. do dnia zapłaty, a nadto kwotę 7.120 złotych tytułem kosztów sądowych i kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynikało, że pozwany J. G. (1) jest alergikiem i decyzją z 2 sierpnia 1989 r. Lekarz Miejski w S. przyznał mu uprawnienie do dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia. Syn pozwanych – P. G. (1) od dzieciństwa choruje na astmę oskrzelową i od 1998 r. leczył się on u lekarza - E. M.. Ponadto, P. G. (1) jest uczulony na kurz, pyłki, sierść, grzyby. W związku z atakiem duszności P. G. (1) jako nastolatek był w szpitalu w S. i podczas tej wizyty podano mu dożylnie leki. Takie zdarzenie miało miejsce jeden raz. W dniu 27 maja 1998 r., Gmina Miasto S. przekazała B. i J. G. (1) lokal mieszkalny nr (...), położony w S., przy ul. (...), na podstawie zawartej umowy najmu tego lokalu. B. i J. G. (1) spłacili zadłużenie poprzednich najemców i przeprowadzili w tym lokalu remont, polegający na usunięciu tapet i pomalowaniu ścian. W dniu 27 maja 1999 r., Gmina Miasto S. i B. oraz J. G. (1), jako najemcy lokalu położonego w S. przy ul. (...), ustalili warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność gminy S., na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 r. poz. 338 ze zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741) oraz uchwały Nr XLI/522/97 Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Wartość przedmiotowego mieszkania wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu wynosiła 152.273 złotych, a po uwzględnieniu 75 % bonifikaty, cenę ustalono na kwotę 38.068,25 złotych i po uwzględnieniu 30 % ulgi za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, strony cenę ustaliły na kwotę 26.647,78 zł. W dniu 27 sierpnia 1999 r., Gmina Miasto S. sprzedała J. i B. małżonkom G., lokal numer (...), mieszczący się w budynku położonym w S., przy (...) składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 109,47 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku, wynoszącym 134/1000 części i oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce miejskiej numer (...), położonej w S., przy ul. (...), obręb (...), o obszarze 280 m² wynoszący 134/1000. Cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku, po odliczeniu bonifikaty i ulg, strony ustaliły na kwotę 26.647,78 zł, którą nabywcy wpłacili (§ 6 umowy). W dniu 18 października 2000 r. została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której B. i J. małżonkowie G., sprzedali W. B. i J. W. ww. lokal mieszkalny za cenę 136.500 zł. Pozwani, dokonując zbycia lokalu przy ul. (...) w S., nie byli świadomi, że Gmina będzie mogła od nich żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Po sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego pozwani zamieszkali w mieszkaniu zakładowym, położonym w G., będącym własnością szpitala. Pozwany J. G. (1) podjął pracę jako lekarz radiolog w jednostce medycznej, będącej właścicielem mieszkania. W dniu 14 października 2002 r. została zawarta

umowa sprzedaży pomiędzy Z. Ś., A. Ś., a J. G. (1) i B. G.. Na podstawie tej umowy Z. W. i A. J. małżonkowie Ś., sprzedali J. i B. G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położone w S., przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 80,22 m² za cenę 150.000 złotych. W piśmie z 14 maja 2009 r. Gmina Miasto S. po raz pierwszy wezwała B. i J. G. (1) do zapłaty zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku położonym w S., przy ul. (...). W odpowiedzi na to wezwanie oraz kolejne pozwani odmówili zapłaty, wskazując na konieczność zamiany mieszkania ze względu na pogarszający się stan zdrowia członków ich rodziny oraz sytuacją materialną rodziny. B. i J. G. (1) w piśmie z 12 listopada 2009 r. wystąpili też do Gminy Miasto S. o odstąpienie od waloryzacji i obniżenie kwoty bonifikaty oraz poinformowali o możliwości zapłaty kwoty 88.000 złotych w równych wieloletnich latach. Następnie jednak ponownie B. i J. G. (1) złożyli wniosek do Gminy Miasto S. o odstąpienie od zwrotu bonifikaty ze względu na fakt, że lokal położony przy ul. (...), nabyty od Gminy Miasto S., został sprzedany ze względu na stan zdrowia J. G. (1) (alergia) oraz stan zdrowia dzieci (alergie). Wnioski pozwanych nie zostały uwzględnione przez Gminę Miasto S.. Powódka wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie do zawarcia ugody do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie przeciwko pozwany o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Postępowanie toczyło się w sprawie o sygn. akt I Co 129/10, do zawarcia ugody nie doszło.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych, jest zasadne.

Sąd wskazał, że pozwani B. i J. G. (1) w dniu 27 sierpnia 1999 r., nabyli od powódki lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...), z zastosowaniem bonifikaty, a następnie w dniu 18 października 2000 r. dokonali zbycia tego lokalu osobom obcym (nie będącym bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.), co miało miejsce przed upływem 5-letniego okresu karencji. Bezsprzeczne było również i to, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) ostatecznie powodowie przeznaczyci na zakup lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują do chwili obecnej. Przy tym za bezzasadny Sąd uznał zarzut przedawnienia roszczenia Gminy Miasto S..

Odnośnie zarzutu braku pouczenia pozwanych o obowiązku zwrotu waloryzowanej bonifikaty Sąd podał, że obowiązki stron umowy z dnia 27 sierpnia 1999 r., zgodnie z treścią art. 56 k.c. wynikały nie tylko z samej umowy, ale również z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym bardziej, że strony mogły umownie wyłączyć obowiązek zwrotu bonifikaty w trybie art. 68 ust. 2 ustawy, jednakże Gmina Miasto S. nie zrezygnowała z przysługującego jej uprawnienia do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Kolejny zaś zarzut podniesiony przez pozwanych dotyczył bezzasadności żądania zwrotu bonifikaty wobec przeznaczenia przez nich środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą na zakup innego lokalu mieszkalnego. Dokonując oceny tego zarzutu Sąd wskazał, że ustawą z 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Tymczasem bezsporne było w realiach przedmiotowej sprawy, że pozwani zakupili lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...), w dniu 14 października 2002 r., a więc już po upływie terminu określonego art. 68 ust. 2a pkt 5 przedmiotowej ustawy. Okoliczność, że już wcześniej pozwani zamierzali przystąpić do takiej transakcji, dokonując wpłaty zaliczki, zdaniem Sądu nie ma dla sprawy istotnego znaczenia, skoro do transakcji nie doszło. Poza tym, przepis ten nie ma w niniejszej sprawie zastosowania z powodu jego nieobowiązania w dniu zbycia lokalu przez pozwanych obcej osobie. Sąd nie dopatrył się też w działaniu powódki naruszenia zasad konstytucyjnych, na które powołali się pozwani, a którzy mają zwrócić to, co uzyskali kosztem Gminy (urealnione o wskaźnik waloryzacji), albowiem naruszyli obowiązujące powszechnie zasady korzystania z bonifikaty.

Pozwani zgłosili nadto zarzut naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego, albowiem byli oni zmuszeni sprzedać lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...), ze względu na pogarszający się stan zdrowia ich syna P. G. (1), który miał napady duszności, trudności z oddychaniem i złapaniem powietrza, a ich zdaniem powyższe dolegliwości nasiliły się w związku z zamieszkiwaniem w lokalu przy ul. (...). Takiego zarzutu również jednak nie podzielił Sąd Okręgowy. Zdaniem Sądu, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala przyjąć, iż warunki panujące w lokalu mieszkalnym w S. przy ul. (...) miały bezpośredni wpływ na zdrowie P. G. (1). Niewątpliwie

choruje on na astmę oskrzelową, która została zdiagnozowana już w wieku dziecięcym i od tego czasu był on pod stałą opieką lekarską. Ponadto podobnie, jak jego ojciec – pozwany J. G. (1) - jest alergikiem. Jednakże, w ocenie Sądu, ustalenie powyższych okoliczności nie mogło doprowadzić do uznania zasadności zarzutu podniesionego przez pozwanych. Po pierwsze Sąd zauważył, że większość społeczeństwa cierpi na alergię i odczuwa to poprzez kontakt z różnymi alergenami. U P. G. (1) alergja, czy nawet atak duszności, miały łagodny przebieg, tak wynikało z jego zeznań. Epizod duszności, po którym trafił do szpitala, miał miejsce jeden raz, w dzieciństwie. Obecnie P. G. (1) nie leczy się nawet na jakiegokolwiek schorzenia z tego tytułu. Sąd zwrócił uwagę, że przed zamieszkaniem w lokalu przy ul. (...), pozwani posiadali lokal komunalny przy ul. (...) w S.. Z treści ich zeznań wynika, że tamten lokal był w bardzo złym stanie technicznym i był zawilgocony. W tym kontekście trudno przyjąć, że to w lokalu przy ul. (...), który dla pozwanych początkowo wydawał się „idealnym mieszkaniem”, objawy alergii P. G. (1) uaktywniły się na tyle, że konieczna była zmiana mieszkania i to w trybie natychmiastowym. Zdaniem Sądu pozwani także nie wykazali, że w mieszkaniu przy ul. (...) znajduje się alergen, w tym grzyb, który powoduje zagrożenie dla zdrowia domowników. Zgodnie zaś z ogólną zasadą ciężaru dowodu unormowaną w art. 6 k.c., to na pozwanych ciążył obowiązek wykazania tej okoliczności. Stanowisko zaprezentowane przez pozwanych oparte było zaś jedynie na ich podejrzeniach, dotyczących istnienia związku pomiędzy niesprzyjającymi warunkami panującymi w lokalu mieszkalnym a pogarszającym się stanem zdrowia pozwanego oraz synów pozwanych. Pozwany oraz P. G. (1) nadal odczuwają też dolegliwości związane z występowaniem alergii, mimo sprzedaży powyższego lokalu mieszkalnego. Wreszcie Sąd zaakcentował, że bezpośrednio z mieszkania przy ul. (...) w S. pozwani wyprowadzili się do mieszkania zakładowego, przyznanego pozwanemu w G., w związku z podjęciem tam przez niego pracy. Tam zamieszkali, tam też do szkoły uczęszczały dzieci pozwanych. W ocenie Sądu zachowanie pozwanych świadczy więc o zamiarze dłuższego pobytu pozwanych w G.. Nie bez znaczenia dla sprawy był też fakt, że powódka kilkakrotnie proponowała im rozłożenie należności na raty, a nadto deklarowała możliwość ograniczenia swojego żądania, lecz pozwani nie przystali na te propozycje.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., uwzględnivszy, że pozwani zostali wezwani pismem z dnia 14 maja 2009 r. do zapłaty kwoty 177.810,82 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania tytułem zwrotu waloryzowanej bonifikaty, ale nie dokonali zapłaty w wyznaczonym terminie do 29 maja 2009 r. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 4 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zarzucając:

1. naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w szczególności:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji przyjęcie, że

- zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, że warunki panujące w mieszkaniu przy ul. (...) w S. miały bezpośredni wpływ na zdrowie synów pozwanych, w szczególności P. G. (1), który choruje na astmę oskrzelową, podczas gdy zasady prawidłowego wnioskowania i logicznego rozumowania nakazują przyjąć, że pogorszenie stanu zdrowia P. G. (1), w tym gwałtowne ataki kaszlu aż w końcu duszności, jakie wystąpiły po zamieszkaniu pozwanych i ich synów w mieszkaniu przy ul. (...), miały bezpośredni związek ze zmianą otoczenia tj. miejsca zamieszkania. Wcześniej dziecko nie miało tak gwałtownych objawów i ataków, zaś miejsce zamieszkania było jedyną rzeczą jaka zmieniła się w jego dotychczasowym życiu;

- uznanie przez Sąd I instancji, że choroba u P. G. (1) miała łagodny przebieg, gdyż dziecko raz trafiło do szpitala w związku z atakiem duszności, tymczasem nie można się zgodzić, aby wyznacznikiem zarówno charakteru jak i przebiegu choroby u dziecka była liczba ataków, w których dziecko się wręcz dusi, czy też jego pobytów w szpitalu. Poza tym za łagodny objaw i przebieg choroby nie sposób jest uznać duszenia się przez uczulone dziecko;

- przyczyną sprzedaży przez pozwanych mieszkania przy ul. (...) w S. była wola wyprowadzki pozwanych ze S. i zamiar dłuższego pobytu w G. w związku z otrzymaną przez pozwanego ofertą pracy w szpitalu w G., podczas gdy z zeznań pozwanej ani też pozwanego (czy też innego materiału dowodowego w sprawie) takowych wniosków

nie można wysnuć, wręcz przeciwnie. Wyjaśnienia pozwanych oraz dowody z zeznań świadków dowodzą, że po sprzedaży mieszkania przy ul. (...) pozwani mieszkali w S. (u rodziny), poszukując stale innego mieszkania, a wyjazd do G. miał miejsce w późniejszym czasie i miał charakter krótkotrwały i incydentalny, zważywszy, że pozwani zakupili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) w S., w którym zamieszkują do dnia dzisiejszego. Nadto zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadków i wyjaśnień pozwanych dowodzi, że pozwani nie chcieli sprzedawać mieszkania przy ul. (...) w S. zostali jednak do tego zmuszeni wobec faktu znacząco pogarszającego się stanu zdrowia syna P. G. (1), który miał miejsce po zamieszkaniu rodziny przy ul. (...). Powyższe skutkowało także błędem w ustaleniach faktycznych i przyjęcie przez Sąd, że bezpośrednio po sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S. pozwani wyprowadzili się do G..

b) art. 227 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia wnioskowanego przez pozwanych dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu pulmonologii i alergologii oraz dokumentacji medycznej dotyczącej P. G. (1), co miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż wyjaśnienie okoliczności stanu zdrowia i gwałtownego pogorszenia się stanu zdrowia u P. G. (1) miało bezpośredni związek ze zmianą miejsca zamieszkania, a zatem otoczenia w którym przebywa uczulone dziecko. Przeprowadzenie tegoż dowodu miało na celu także wykazanie do czego prowadzi nie leczenie astmy oskrzelowej i narażanie dziecka - alergika na przebywanie w szkodzącym mu otoczeniu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

a) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w szczególności bezpodstawne uznanie przez Sąd I instancji, iż uwzględnienie powództwa Gminy S., nie prowadzi do naruszenia zasad współżycia społecznego, że w sprawie nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadnione istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości i norm, podczas gdy powszechnie pojmowane i rozumiane zasady współżycia społecznego i normy moralne mieszczą w swoim pojęciu potrzebę ochrony zdrowia i życia, troski rodziców o dobro dziecka, jego prawidłowy rozwój zarówno fizyczny, a pośrednio i umysłowy i nakazują ich ochronę. Ochronę tych wartości nakazuje także Konstytucja, a także Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Pozwani dokonując sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S. kierowali się niczym innym jak właśnie powyższymi wartościami, dostrzegając szkodliwy wpływ otoczenia w jakim znalazł się P. G. (1) i bezwzględną potrzebę zmiany jego miejsca zamieszkania, gdyż skazywanie syna na dalsze zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...) skazywałoby go na wycieńczenie organizmu, nieodwracalne zmiany w płucach a nawet śmierć, czego wyrazem i potwierdzeniem był zagrażający życiu chłopca atak duszności stanowiący dla pozwanych jako rodziców ewidentny sygnał ostrzegawczy;

b) art. 6 k.c. poprzez uznanie, że pozwani nie dowiedli związku, że w mieszkaniu przy ul. (...) w S. znajduje się alergen, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, który winien być oceniany łącznie, wprost pokazuje, iż gwałtowne pogorszenie stanu zdrowia P. G. (1) miało miejsce w związku z zamieszkaniem rodziny przy ul. (...). Także zasady logicznego rozumowania nakazują przyjąć, że skoro w otoczeniu dziecka nic się nie zmieniło za wyjątkiem miejsca jego zamieszkania, to oczywistym jest, że przyczyna takiego stanu rzeczy (pogorszenia stanu zdrowia przejawiającego się brakiem możliwości złapania przez dziecko oddechu) tkwi właśnie w nowym miejscu zamieszkania;

c) art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdzie obowiązkiem Gminy S. jest prowadzenie polityki sprzyjającej i wspierającej zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, poprzez między innymi popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania;

d) art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa oraz zasady powszechności prawa i równości obywateli wobec prawa poprzez bezpodstawne zróżnicowanie obowiązku zwrotu bonifikaty przez osoby które zbyły lokale przed 2007r. i po 2007r.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty, które w uzasadnieniu apelacji szerzej umotywowano, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylene wyroku i przekazanie

sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych solidarnie na swą rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się w ostateczności nie zasługiwać na uwzględnienie, ponieważ nie zawierała argumentów, które mogłyby doprowadzić do podważenia prawidłowego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

W ocenie Sądu odwoławczego ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, a wyprowadzone z nich wnioski zasadniczo nie budzą zastrzeżeń, stąd te ustalenia i oceny prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ponowne ich szczegółowe przytaczanie. Sąd Okręgowy ocenił zebrany materiał dowodowy w sposób nienaruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tej oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Natomiast o ile zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd ten dopuścił się naruszenia przepisu art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentacji medycznej P. G. (1), to owe uchybienie zostało wyeliminowane na etapie postępowania apelacyjnego, w ramach przeprowadzonego uzupełniającego postępowania dowodowego, jednakże treść uzyskanych w ten sposób dokumentów okazała się nie mieć wpływu na ostateczny wynik sprawy.

W pierwszej kolejności należy szczególnie mocno zaakcentować, że pozwani, mimo podnoszenia w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zarzutów odnoszących się do samej materialnoprawnej podstawy istnienia po ich stronie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na rzecz Gminy Miasto S., w wywiedzionej apelacji zrezygnowali już z formułowania tego rodzaju zastrzeżeń, najwyraźniej aprobując stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone na tej płaszczyźnie. Niezależnie od tego także Sąd odwoławczy w pełni podziela ocenę tego Sądu, który uznał, że taki obowiązek obciążający pozwanych wynikał z przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w chwili dalszej sprzedaży lokalu nabytego pierwotnie z bonifikatą (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297), czyli wedle stanu prawnego na dzień 18 października 2000 r.

Przypomnieć więc pokrótce należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, iż brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek warunkujących zwrot, gdyż zobowiązanie to powstaje właśnie z mocy samego prawa. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644). Jednocześnie żadne okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują, aby przed zawarciem umowy, bądź w terminie późniejszym, nabywcy uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi - czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy czy to wskutek oświadczenia właściwego organu gminy. Roszczenie Gminy Miasto S. powstało zatem ex lege, bez konieczności wcześniejszego informowania czy pouczenia nabywców o takim uprawnieniu. Słusznie zatem ostatecznie sami B. i J. G. (1) nie negowali już w apelacji dokonania dalszego zbycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z naruszeniem warunków z art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 18 października 2000 r. Nie kwestionowali, że po upływie niespełna półtorej roku (zamiast lat pięciu) sprzedali przedmiotowy lokal nabywcom, którzy byli dla nich osobami obcymi. Taka okoliczność w konsekwencji oznaczała, że na podstawie ww. przepisu powstał po ich stronie obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Natomiast apelujący przekonywali, że działanie Gminy Miasto S. pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Sąd odwoławczy doszedł jednak do analogicznego przekonania, jak Sąd pierwszej instancji, że w realiach tej sprawy brak jest podstaw do zwolnienia pozwanych z obowiązku zwrotu bonifikaty, a w szczególności nie zachodzą takie wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby uznanie roszczenia powódki za wyraz nadużycia prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (LEX nr 82293) Sąd Najwyższy wskazał, że 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 współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Sąd Apelacyjny miał na względzie, iż powoływanie się na nadużycie prawa podmiotowego może mieć miejsce tylko w zupełnie wyjątkowych przypadkach, a po analizie okoliczności tej konkretnej sprawy uznał, że taka sytuacja nie miała miejsca w zakresie wystosowanego w niej żądania względem pozwanych.

Należy zatem odnotować, że możliwość udzielenia bonifikaty na zasadzie art. 68 ust. 1 u.g.n. jest z założenia rozwiązaniem szczególnym, stąd została obwarowana przez ustawodawcę licznymi warunkami m.in. zapewniającymi właściwe wykorzystanie przez nabywców takiej ulgi, która w założeniu ma służyć wsparciu osób w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Z tych względów w art. 68 ust. 2 u.g.n. uregulowano wyraźnie warunki, których należy dochować, aby nie narazić się na obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Nabywcy – mając świadomość wyjątkowego charakteru udzielonej im bonifikaty – winni więc dochować należytej staranności, aby dopełnić takich wymogów zwolnienia ich z obowiązku zwrotu uzyskanej ulgi. Nie sposób jest wobec tego uznać, że działanie Gminy, która egzekwuje swoje uprawnienia zapisane w ustawie, narusza przepis art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Nie wolno przy tym zapominać, że cytowany przepis Konstytucji ma jedynie charakter normy programowej, formułującej strategiczne priorytety polityki państwa. Ani sposób realizacji tego programu, gdy idzie o konkretne instrumenty prawne nie jest w takiej normie w wiążący sposób przesądzony, ani nawet sam priorytet strategiczny wskazanego w przepisie celu nie ma bezwzględniego charakteru. Władza publiczna zachowuje tu w wysokim stopniu swobodę wyboru czasu, intensywności, dynamiki i sposobu realizacji celów programowych. Z tej przyczyny przepisy programowe, do których należy art. 75 Konstytucji, nie stwarzają prawa podmiotowego. Natomiast treść przepisu art. 68 u.g.n. umożliwiła i nadal umożliwia skorzystanie z istotnej ulgi cenowej przy nabyciu lokalu mieszkalnego od gminy i jej zachowanie, przy jednocześnie wykazanej uczciwej postawie przez takiego nabywcę, tak aby z góry wykluczyć sytuacje, kiedy chce on jedynie w ten sposób uzyskać przysporzenie majątkowe, czemu służą właśnie zastrzeżone ściśle w tym przepisie ograniczenia i warunki.

Przy czym sam brak poinformowania kupujących przez Gminę o takiej możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty nie może zostać uznany za wystarczający do zakwalifikowania tego roszczenia jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Powszechnie przyjmuje się przeciw obowiązującą nieskodyfikowaną zasadę, że nieznajomość prawa szkodzi. Inaczej można byłoby dojść do błędnego wniosku, że w każdym przypadku organ władzy publicznej byłby zobowiązany oddzielnie informować zainteresowanych o treści powszechnie obowiązujących przepisów ustaw, które są ogłaszane w jawnym dla wszystkich publikatorze, do których obywatele mają nieograniczony dostęp, a zatem powinni ich przestrzegać bez względu na to czy zostali o ich treści „pouczeni”. Natomiast zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w żadnym razie nie daje uzasadnionych podstaw do

formułowania przez apelujących zarzutu, jakoby Gmina wręcz miała wprowadzić pozwanych w błąd, zapewniając, że mogą swobodnie dysponować nabywaną nieruchomością.

Szczególnej okoliczności, która czyniłaby żądanie Gminy Miasto S. sprzecznym z zasadami współzycia społecznego, nie stanowi też dokonanie przez pozwanych sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy z bonifikatą, z przeznaczeniem następnie uzyskanej w ten sposób ceny na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych, tj. zgodnie niejako z „duchem” wprowadzenia tych preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań i kolejnych nowelizacji. Zmienność w czasie przez ustawodawcę przepisów dotyczących zwrotu udzielanej bonifikaty mieszkaniowej i ich liberalizacja nie stanowi samoistnej podstawy dla uznania, że tylko z tej przyczyny powództwo powinno być ocenione jako sprzeczne z art. 5 k.c. Wszakże sądy zobowiązane są do stosowania obowiązujących przepisów prawa, a te w momencie odsprzedaży przez pozwanych jednoznacznie określały warunki, w których gmina ma prawo żądać zwrotu udzielonej bonifikaty. Warto też zaznaczyć, że konstytucyjna zasada równości wobec prawa nie ma charakteru absolutnego i powinna być rozumiana jako nakaz równego traktowania podmiotów, które charakteryzują się pewną istotną cechą wspólną, stanowiącą kryterium wyróżnienia określonej grupy. Przyjęte rozróżnienie dla potrzeb wykładni i stosowania art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. na kategorie osób, które zbyły nieruchomość nabytą uprzednio z zasobu publicznego w oparciu o kryterium daty zbycia nieruchomości, zasadnie więc z punktu widzenia treści i celu tej regulacji prawnej różnicuje ich prawa do skorzystania ze zwolnienia od zwrotu kwoty uzyskanej przy jej nabyciu bonifikaty i nie narusza konstytucyjnej zasady równości w jej wyżej przyjętym rozumieniu (zob. cyt. wyrok Sądu Najwyższego 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297). Stąd też zarzut naruszenia art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, dotyczącego zasad ustrojowych państwa polskiego, nie mógł jako taki odnieść zamierzonego przez apelujących skutku. Tym bardziej, że zagadnienie ewentualnego różnicowania pozycji osób, które zbyły lokale przed nowelizacją art. 68 u.g.n. wprowadzoną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), i osób, które zbyły lokale po tej nowelizacji, w rozpoznawanym przypadku i tak nie miało praktycznego znaczenia. W stosunku do pozwanych małżonków G. rzeczywiście bowiem nie znajduje zastosowania wprowadzony tą nowelizacją przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., który wyłączył spod obowiązku zwrotu bonifikaty sytuacje sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Tym niemniej nawet gdyby było inaczej, to również na takich nowych zasadach pozwani w dalszym ciągu pozostawaliby zobowiązani do zwrotu udzielonej im bonifikaty, ponieważ od momentu sprzedaży lokalu nabytego z ulgą (18 października 2000 r.) do momentu nabycia nowego lokalu mieszkalnego (14 października 2002 r.) niewątpliwie minął ww. okres 12 miesięcy. Natomiast ze swym roszczeniem powódka wystąpiła w terminie określonym przepisami o przedawnieniu, czego ostatecznie sami apelujący nie podważali, a nadto upływ czasu nie miał wpływu na wysokość żądanej kwoty, albowiem została ona zwaloryzowana na chwilę, w której powódka najwcześniej mogła poznać informację o przysługującym jej roszczeniu.

Przede wszystkim jednak apelujący upatrywali sprzeczności działania powódki z zasadami współzycia społecznego w okolicznościach dotyczących stanu przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., a który to miał być źródłem nagłego pogorszenia się stanu zdrowia ich syna P. G. (1). Przy tym trzeba zaznaczyć, że pozwani nie twierdzili, iż to w wyniku zamieszkania w tym lokalu ich syn zachorował na astmę oskrzelową, gdyż przyznawali, że na takie schorzenie cierpiał już wcześniej. Tym niemniej przekonywali, iż jego problemy natury alergicznej znacząco się nasiliły z uwagi na warunki panujące w tym lokalu, stąd zaszła konieczność dokonania jego zbycia bez dochowania ustawowo zakreślonego terminu, a po cenie znacznie wyższej aniżeli uiszczona przez nich.

Sąd Apelacyjny podzielił jednak w tej mierze stanowisko Sądu Okręgowego, iż mimo spoczywającego na nich z mocy art. 6 k.c. ciężaru dowodu, nie sprostali w tym procesie obowiązkowi wykazania swoich twierdzeń, zgodnie z którymi warunki panujące w mieszkaniu przy ul. (...) w S. były przyczyną zwiększenia się schorzeń alergicznych u ich syna P. G. (1) i to w takim zakresie, że zmusiły do dokonania sprzedaży lokalu.

Sąd odwoławczy nie stwierdził w tej mierze naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał

dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi się do pozostałego materiału dowodowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655). Wskazać zatem trzeba, iż stwierdzenie naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. byłoby możliwe tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza zaś twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Nie jest natomiast dostateczne tylko żywione przez skarżącego przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącego. W judykaturze przyjmuje się więc powszechnie, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139).

Nawet zatem jeśli na tle zebranych w niniejszej sprawie dowodów, uzupełnionych dodatkowo przez Sąd Apelacyjny – o czym będzie jeszcze szerzej mowa, można byłoby próbować zrekonstruować jakieś dwie wersje zdarzeń, jak to przedstawiają pozwani w swojej apelacji, to w tym właśnie wyraża się uprawnienie sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, że sąd może dokonać wyboru jednej z tych wersji i taka ocena musi się ostać, jeśli pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego oraz jest logicznie poprawna. Natomiast ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy w tym przypadku nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani nie jest sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego.

Nie uszło uwadze Sądu Apelacyjnego, że przesłuchani w sprawie świadkowie, będący znajomymi pozwanych a wykonującymi zarazem także zawód lekarza, wskazywali w swych zeznaniach na nasilające się u P. G. (1) objawy alergiczne po zamieszkaniu w lokalu przy ul. (...) oraz o poprawie jego stanu zdrowia w trakcie dłuższego pobytu poza domem. Nie sposób jest jednak, jak chcieliby tego apelujący, wyprowadzić stąd automatycznie wniosku, że to właśnie warunki panujące w tym mieszkaniu były źródłem takiego stanu, gdy brak jest ku temu innych danych. Mianowicie, należało podkreślić, że pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty i w trakcie przesłuchania przyznawali, iż przed wynajęciem lokalu przy ul. (...) zamieszkiwali w starym i zawilgoconym lokalu przy ul. (...) w S., gdzie miały już występować reakcje alergiczne u J. G. (1) i P. G. (1). Nie sposób zatem odmówić logiki i zasadności wątpliwościom Sądu Okręgowego co do tego, że to dopiero jednak w lokalu przy ul. (...) objawy alergii u P. G. (1) uaktywniły się na tyle, iż konieczna stała się niezwłoczna zmiana mieszkania. Jednocześnie szczególnego podkreślenia wymaga dodatkowa okoliczność. Pozwani mieszkali przy ul. (...) przed jego zakupem od Gminy S. wynajmowali. Był to długi okres czasu, albowiem wynosił rok i trzy miesiące. Nie sposób w świetle zasad doświadczenia życiowego przyjąć, że w tak długim czasie nie ujawniły się jakiegokolwiek dolegliwości o charakterze alergicznych, w sytuacji, w której, jak podnosili skarżący ich źródło tkwiło w samym mieszkaniu, tym bardziej, że nie było ono w sposób szczególny poddawane remontom, czy modyfikacjom. Co więcej nie zgłaszali jakichkolwiek zastrzeżeń dotyczących panujących tam warunków mieszkaniowych, występowania grzybów, pleśni czy roztoczy, które miałyby skutkować poważnymi dolegliwościami alergicznymi ich syna. Po tak długim okresie zamieszkiwania zdecydowali się na zakup tego właśnie

mieszkania, co same w sobie wskazuje na to, że odpowiadało ono ich wymaganiom, że nie były z nim związane jakiegokolwiek dolegliwości syna, już wcześniej zresztą występujące. Ponadto minął kolejny rok zamieszkiwania tam przez pozwanych z dziećmi, dopóki nie dokonali odsprzedaży. Słusznie przy tym Sąd pierwszej instancji zwracał uwagę, że z zeznań złożonych przez B. G. wynikało, iż nadzwyczajnym wręcz zbiegiem okoliczności w bliskiej odległości czasowej od tego zdarzenia rodzina założona przez strony przeniosła się do G., gdzie zamieszkali w mieszkaniu zakładowym w związku z tym, że J. G. (1) podjął pracę w tamtejszym szpitalu jako lekarz. Takie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie są zatem obarczone błędem. Natomiast okoliczność ta ma o tyle znaczenie w sprawie, że racjonalnie rzecz ujmując może rzeczywiście wskazywać na inne przyczyny zbycia lokalu przez pozwanych na jesień 2000 r., aniżeli – jak obecnie twierdzą – wynikające z troski o zdrowie syna.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, iż zeznania świadków oraz pozwanych nie są wystarczające do uznania za udowodnione, że problemy alergiczne odczuwane przez P. G. (1) w trakcie zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S. miały swe źródło konkretnie w tym mieszkaniu, zaś ich przyczyny nie tkwiły gdzieś indziej. W szczególności, że to J. G. (1) był wieloletnim alergikiem, któremu decyzją z dnia 2 sierpnia 1989 r. Lekarz Miejski w S. przyznał nawet uprawnienie do dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia, a jednak pozwani nie twierdzili, że zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu miało wpływ na jego stan zdrowia, gdyż konsekwentnie argumentowali, iż taka zależność miała zachodzić akurat tylko względem stanu zdrowia P. G. (1). Powyższe tym bardziej zatem przekonywało, iż dla wykazania takiego związku przyczynowo-skutkowego nieodzowne było wykazanie w tej sprawie, jakie konkretnie panowały w tym mieszkaniu warunki, jakie występowały tam alergeny, jak dokładnie kształtował się stan zdrowia P. G. (1) przed zamieszkaniem w tym lokalu i potem, na jakie alergeny był uczulony i czy ten typ alergenu był kompatybilny z czynnikami występującymi w tym właśnie lokalu przy ul. (...).

Tymczasem Sąd Apelacyjny, uznając za zasadne zarzuty odnoszące się do pominięcia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanych już w sprzeciwie, a dotyczących wezwania lek. med. E. M. do nadesłania posiadanej dokumentacji medycznej P. G. (1) oraz (...) Publicznego Szpitala (...) w S. – o dokumentację medyczną J. G. (1), konwalidował ten błąd i zwrócił się o taką dokumentację. Okazało się w ten sposób, że wbrew temu co twierdziła strona pozwana, J. G. (1) nie był pacjentem tego Szpitala, w szczególności Poradni Alergologicznej, a dr B. S., na którą także konkretnie wskazywano we wniosku, nie jest pracownikiem tego Szpitala. Z kolei dokumentacja medyczna uzyskana od lek. med. E. M. obejmuje jedynie okres od 17 kwietnia 1999 r. do 25 listopada 2000 r. O ile można byłoby na tej podstawie przychylić się do zdania skarżących, iż choroba syna pozwanych nie miała w tym czasie łagodnego przebiegu, to co istotne - brak jest w tej dokumentacji danych co do stanu zdrowia powoda przed zamieszkaniem w przedmiotowym lokalu oraz po jego opuszczeniu, tak aby możliwe było dokonanie obiektywnej i pełnej oceny porównawczej stanu zdrowia P. G. (1) na tych kolejnych etapach. Natomiast skoro miał on już znacznie wcześniej zdiagnozowaną astmę oskrzelową, to powinien był się znajdować pod stałą opieką medyczną i mieć dokładnie prowadzoną dokumentację lekarską, której jednak zaniechano w sprawie przedłożyć. Trudno zresztą racjonalnie uznać, że przy akcentowanym stanie zdrowia pozwanego oraz syna stron związana właśnie z astmą, z alergią, nie była okolicznością uwzględniana i oceniana w ramach zamieszkania w konkretnym lokalu. Niewiarygodne jest, by te same przyczyny, mające mieć swoje źródło w samym mieszkaniu nie powodowały choroby w trakcie wynajmowania lokalu i to przez długi okres czasu, a ujawniły się i to z taką intensywnością niemal natychmiast po zakupie mieszkania doprowadzając aż do konieczności jego sprzedaży, tym bardziej, że okoliczności tego rodzaju nie były w żaden sposób sygnalizowane.

Sąd drugiej instancji pragnie też wskazać, że nie zostały zaoferowane sądowi w tej sprawie takie dowody, które obrazowałyby konkretnie jakie warunki panowały w mieszkaniu pozwanych przy ul. (...), czy i jakie występowały tam grzyby, pleśnie etc., natomiast brak takiego materiału dowodowego uniemożliwiał realnie dokonanie oceny, czy ewentualne powstawanie zaostrzeń choroby u P. G. (1) było zależne od czynników wewnątrzdomowych i to związanych z tym właśnie lokalem. Przy tym, wbrew temu co sugeruje się w apelacji, nie sposób tu wyprowadzać jakiś domniemań faktycznych, które mogłyby okazać się zawodne, wcale nie mają charakteru oczywisti i negowała je powódka, lecz wyjaśnienie tej spornej kwestii wymagało wsparcia się wiadomościami specjalnymi, o co wносиła zresztą strona pozwana, najwyraźniej sama dostrzegając taką potrzebę.

Tym niemniej Sąd Apelacyjny nie dopatrył się pod tym względem naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 227 k.p.c., albowiem dopuszczenie wnioskowanego dowodu z opinii biegłego – w obliczu treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i zarazem sformułowanej przez stronę tezy dowodowej – byłoby w tej sprawie bezużyteczne.

Mianowicie, strona pozwana domagała się przeprowadzenia dowodu z „opinii biegłego sądowego z zakresu medycyny (alergologa i pulmonologa) na okoliczność stanu zdrowia P. G. (1) w okresie od wykupu mieszkania w 1999 r. do jego sprzedaży przez pozwanych w 2000 r. oraz istnienia medycznych przeciwwskazań dla zamieszkiwania przez niego w warunkach występujących w mieszkaniu przy ul. (...) w S.” (k. 47).

Zauważyć generalnie należy, że chociaż z art. 236 k.p.c. wynika, iż to obowiązkiem sądu pozostaje sformułowanie tezy dowodowej (oznaczenie faktów podlegających stwierdzeniu), to jednak w sytuacji, w której dany dowód ma zostać przeprowadzony na wniosek strony, obowiązkiem tej właśnie strony, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.), pozostaje wyrażenie postulatów co do treści tej tezy. Sąd nie jest zasadniczo uprawniony ani zobowiązany do modyfikacji treści tezy wskazanej przez stronę, gdyż treść ta stanowi przejaw woli strony w zakresie obranego przez nią kierunku prowadzenia postępowania dowodowego. Skoro tak, to pierwszoplanowym zadaniem sądu pozostaje przede wszystkim ocena, przez pryzmat treści zgłoszonego wniosku dowodowego, jego dopuszczalności i przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy.

Następnie zaś wyjaśnić trzeba, że rolą biegłego w postępowaniu sądowym nie jest też dokonywanie ustaleń faktycznych, a służenie sądowi wiedzą specjalną, jeżeli taka jest potrzeba, w świetle już zebranego w sprawie materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., II PR 18/69, LEX nr 6652). Sąd Apelacyjny podziela pogląd, zgodnie z którym opinia biegłego nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. Niewątpliwie bowiem ustalenie stanu faktycznego należy do sądu orzekającego, a biegli powinni udzielić odpowiedzi na konkretne pytania dostosowane do stanu faktycznego sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 1117/13, LEX nr 1504520). Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z reguły powinno więc nastąpić w chwili, gdy został już zgromadzony materiał dowodowy umożliwiający biegłemu wydanie opinii. Nie jest zatem właściwe dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w sytuacji braku w aktach materiału źródłowego, który miałby podlegać jego badaniu, co w takim razie nakładałoby na tego biegłego obowiązek poszukiwania materiału dowodowego za stronę i prowadziłoby do substytucji jej obowiązku zgłaszania twierdzeń w zakresie podniesionego żądania. Możliwość dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego uwarunkowana jest właśnie tym, iż specjalista ten powinien dysponować odpowiednim materiałem dowodowym przedstawionym przez strony do akt sprawy.

Tymczasem Sąd drugiej instancji jest zdania, że w realiach rozpatrywanego przypadku teza dowodowa określona dla biegłego przez pozwanych nie dotyczyła w rzeczywistości istoty zagadnienia, którego wyjaśnienie miałyby przekonać sąd o negatywnym wpływie zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S. na stan zdrowia P. G. (1) i w ten sposób o istnieniu podstaw do zasadnego powołania się przez pozwanych na dyspozycję art. 5 k.c., a jednocześnie częściowo nie można było takiego dowodu przeprowadzić z powodu braku stosownego materiału dowodowego w aktach sprawy.

Sąd Apelacyjny zatem wskazuje, że nawet jeśliby biegły ustalił stan zdrowia P. G. (1) w okresie pomiędzy 27 sierpnia 1999 r. a 18 października 2000 r., jak chcieli tego pozwani, to właściwie nadal nie dostarcza to sądowi kluczowych informacji dla rozstrzygnięcia sprawy. Na tej tylko podstawie, w jaki sposób kształtował się stan zdrowia syna pozwanych w trakcie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, nie mógłby przecież sąd wyciągnąć wniosku o tym, że przyczyna tych jego problemów alergicznych tkwiła właśnie w tym mieszkaniu, zwłaszcza że przecież objawy alergii i astma oskrzelowa występowały u niego już przedtem. Natomiast kwestie jego stanu zdrowia, w okresie poprzedzającym i następującym po pobycie przy ul. (...) w S., miały - zgodnie ze stanowiskiem pozwanych - pozostać poza sferą zainteresowania biegłych (zresztą brak jest i tak w tym zakresie dokumentacji medycznej w aktach sprawy, którą biegły mógłby poddać ocenie). Z kolei o „warunkach występujących w mieszkaniu przy ul. (...) w S.”, jak słusznie zauważał Sąd Okręgowy, na dobrą sprawę nic konkretnie nie wiadomo, w tym czy rzeczywiście w czasie zamieszkiwania przez pozwanych występowała tam wilgoć, pleśń, grzyby, roztocza etc. i jakiego rodzaju. Znamienne jest przy tym, iż sami apelujący przyznawali, że „istnienie alergenów w mieszkaniu przy (...) (...) było w

sferze przypuszczeń i domysłów. Pozwani, ani nikt inny, nie wiedzieli dokładnie, co nim było, czy to były zarodniki grzybów pleśniowych, roztocza, czy coś jeszcze innego.”. Tym bardziej zatem trudno byłoby wymagać od biegłego miarodajnego wypowiedzenia się na temat tego, jak warunki w tym mieszkaniu miałyby wpływać na stan zdrowia P. G. (1), skoro te „warunki” nie zostały dookreślone i sami pozwani nie są w stanie tego uczynić, opierając się na własnych przypuszczeniach. Jednocześnie też sami apelujący twierdzili, że co do zasady było to mieszkanie piękne, bo przestronne, jasne i słoneczne (k. 152), a zatem mogłoby stąd a contrario wynikać, że nie powinno być tam wilgoci, grzybów i pleśni. Nie bez znaczenia jest okoliczność, że źródło schorzeń alergicznych mogło tkwić w każdym innym miejscu, z którym pozwani i syn stron mieli styczność. Równie więc uprawnione jest ustalenie, że kłopoty zdrowotne związane są z inną przyczyną, niż wskazywana w niniejszej sprawie. Z tych powodów w pełni prawidłowo Sąd Okręgowy pominął dowód z opinii biegłego jako nieprzydatny, także w świetle zaoferowanego w tej sprawie materiału dowodowego, dla wykazania okoliczności, z którymi pozwani wiązali swoje stanowisko o naruszeniu przez powódkę zasad współżycia społecznego.

Natomiast kwestią bodaj jeszcze istotniejszą, na co pragnie zwrócić uwagę Sąd odwoławczy, jest to, że w ocenie Sądu drugiej instancji wynik sprawy i tak nie mógłby ulec zmianie – na skutek uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa przez powodową Gminę – nawet gdyby przyjąć, iż rzeczywiście to zamieszkanie w lokalu przy ul. (...) w S. i panujące tam warunki stały się przyczyną zaostrzenia objawów alergii u syna pozwanych P. G. (1). Mianowicie, nie można tracić z pola widzenia, co już wyżej wskazywano, że pozwani wraz z dziećmi wynajmowali przedmiotowy lokal przez okres roku i trzech miesięcy, zanim dokonali jego kupna. Jest to z pewnością dostatecznie długi czas do tego, aby zorientować się, że zamieszkiwanie w tym lokalu wpływało niekorzystnie na stan zdrowia ich syna, a jak przyznawali w apelacji, miał się zacząć znacząco pogarszać po przeprowadzce do tego właśnie mieszkania z poprzedniego ich lokum. Stan tego mieszkania na przestrzeni tego okresu nie ulegał też żadnym radykalnym zmianom, albowiem nic innego nie wynika z zebranego w tej sprawie materiału dowodowego. Racjonalnie można więc zakładać, że już w ciągu tych piętnastu miesięcy stałego zamieszkiwania tam u P. G. (1), zdiagnozowanego wcześniej alergika i astmatyka, powinny występować u niego owe nadmierne reakcje alergiczne, a które – jak przekonuje się w apelacji – w sposób oczywisty dla pozwanych wskazywały na ich zależność od tego właśnie mieszkania i z uwagi na ich intensywność miały wręcz stanowić zagrożenie dla jego życia. Zasadność takiego stanowiska znajduje poniekąd odzwierciedlenie także w początkowych wpisach zamieszczonych w dokumentacji medycznej z wizyt P. G. (1) u lek. med. E. M., gdzie pierwsze wizyty miały miejsce w dniu 17.04.1999 r., 19.06.1999 r., 14.08.1999 r., a zatem jeszcze w okresie przed przystąpieniem przez małżonków G. do umowy sprzedaży tego lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Tymczasem pozwani, bez zgłaszania jakichkolwiek zastrzeżeń odnośnie do stanu nabywanego lokalu i pojawiających się u ich syna dolegliwości, przystąpili w dniu 27 sierpnia 1999 r. do aktu kupna-sprzedaży, choć byli doskonale zaznajomieni z panującymi w tym mieszkaniu warunkami, wynajmując je już od dnia 27 maja 1998 r. Taka postawa nabywców, którzy następnie z naruszeniem ustawowych wymogów dokonali dalszego zbycia tego lokalu powołując się na znane im wcześniej okoliczności, tym bardziej zatem nie mogła w ocenie Sądu Apelacyjnego liczyć na uczynienie dla pozwanych wyjątku w postaci zastosowania art. 5 k.c. i w ten sposób zwolnienia ich, choćby w części, z obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Kierując się powyższą argumentacją Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490).

H. Zarzeczna T. Żelazowski D. Gamrat-Kubeczak