

Sygn. akt: I ACa 764/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Wiklak
Sędziowie:	SSA Hanna Rojewska (spr.) SSA Tomasz Szabelski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska-Ponomarenko

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł.**

przeciwko **A. S. (1) i W. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 kwietnia 2012r. sygn. akt I C 144/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. solidarnie na rzecz A. S. (1) i W. S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 764/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi stwierdził, że nakaz zapłaty tegoż Sądu z dnia 21 grudnia 2011 roku, sygn. akt I Nc 246/11 utracił moc w całości, oddalił powództwo Miasta Ł.- Prezydenta Miasta Ł. przeciwko W. S. i A. S. (1) o zapłatę kwoty 102.235,59 zł i zasądził od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. solidarnie na rzecz W. S. i A. S. (2) kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił, że aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 1999 r., zawartym przed notariuszem A. S. (3), została ustanowiona odrębna własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 83,55 m², a następnie lokal ten został sprzedany przez Gminę Ł. małżonkom W. i A. S. (1) za cenę 15.888 zł po uwzględnieniu bonifikat.

Wartość lokalu została ustalona na kwotę 99.300 zł. Od tej wartości udzielona została bonifikata w wysokości 80% i do rozliczenia pozostała kwota 19.860 zł, od której udzielono bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty w wysokości 20%. Notariusz pouczyła kupujących o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy podpisywaniu aktu notarialnego notariusz poinformował pozwanych, że istnieje przepis zabraniający sprzedaży mieszkania przez określony czas, ale Gmina nie wykorzystuje tego przepisu. Potwierdził to przedstawiciel Gminy Ł. obecny przy podpisywaniu aktu notarialnego.

Aktem notarialnym z dnia 19 marca 2002 r. W. S. i A. S. (1) sprzedali odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) M. B. za cenę 105.000 zł. Kwota 50.000 zł została sprzedającym zapłacona przed zawarciem umowy, a kwota 55.000 zł miała zostać zapłacona do dnia 15 kwietnia 2002 r.

Pozwani sprzedali mieszkanie wykupione od Gminy ponieważ pogorszyła się ich sytuacja majątkowa. Na początku 2002 r. pozwany stracił pracę, pozwani obawiali się, że nie będą w stanie utrzymać mieszkania i popadną w zadłużenie czynszowe.

Aktem notarialnym z dnia 19 kwietnia 2002 r. W. S. i A. S. (1) nabyli od K. S. i M. S. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 71,98 m² za cenę 90.000 zł.

Pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) pozwani przeznaczili w części na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w Banku (...) przy wykupieniu mieszkania od Gminy (kwotę 14.286,58 zł), a w pozostałej części na zakup nowego mieszkania przy ul. (...).

W dniu 17 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta Ł. skierował do A. i W. S. wezwanie do zwrotu bonifikaty w kwocie 102.235,59 zł, stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę, udzieloną przy sprzedaży przez Miasto lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu wezwania wskazano, że zwrot bonifikaty uzasadniony jest zbyciem lokalu na rzecz M. B., który nie jest dla pozwanych osobą bliską przed upływem dziesięciu lat, licząc od dnia nabycia.

Kwota 83.412 zł z dnia 1 września 1999 r. przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 marca 2002 r. odpowiada kwocie 102.235,59 zł.

Pismem z dnia 15 lutego 2011 r. pozwani zwrócili się do Prezydenta Miasta Ł. z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, wskazując że sprzedaż mieszkania związana była z trudną sytuacją finansową w jakiej znalazła się ich rodzina i brakiem możliwości dalszego utrzymywania przedmiotowego lokalu. Pozwani wskazali też, że za pieniądze uzyskane ze sprzedaży zakupili inny (mniejszy i tańszy w utrzymaniu) lokal mieszkalny oraz dokonali spłaty kredytu hipotecznego, który zaciągnęli kupując mieszkanie od Miasta Ł..

Miasto Ł. podtrzymało żądanie zwrotu bonifikaty, kierując do pozwanych kolejne wezwanie do zapłaty dnia 24 października 2011 r.

Jedyny majątek pozwanych stanowią lokal mieszkalny przy ul. (...) oraz 10 -letni samochód marki R. (...). Pozwani mają dwoje dzieci w wieku 18 i 15 lat. A. S. (1) jest nauczycielką, a W. S. murarzem. Oboje pracują w swoich zawodach. Pozwana zarabia 3.300 zł netto, w tym 800 zł stanowi dodatek z tytułu pełnienia funkcji wicedyrektora szkoły. Pozwany zarabia 1.700 zł netto.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że pomimo, iż bezspornym jest, że pozwani zbyli lokal osobie nie będącej w stosunku do nich osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w dacie zbycia lokalu zwalniałaby ich od obowiązku zwrotu bonifikaty, bowiem przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży wykupionego od Gminy lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego nie stanowiło wówczas przesłanki zwalniającej z obowiązku zwrotu bonifikaty, która została wprowadzona ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw i weszła w życie z dniem 22.10.2007 r., za zasadny należało uznać zarzut pozwanych, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu przepisu art. 5 k.c. ze względu na społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty (oraz prawa do żądania jej zwrotu), w tym także w kontekście zasady równości obywateli wobec prawa w kontekście art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Sąd Okręgowy zauważył, że dopiero ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r., Nr 141 poz. 1492), która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu. Oznacza to, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Z tego względu w sytuacji, gdy pozwani przeznaczili środki uzyskane ze zbycia lokalu wykupionego od Gminy na spłatę kredytu mieszkaniowego oraz na zakup nowego lokalu mieszkalnego istniały podstawy do odstąpienia przez Gminę od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż cel udzielenia bonifikaty został osiągnięty pomimo zbycia dotychczasowego lokalu.

W ocenie Sądu I instancji wystąpienie z roszczeniem o zwrot kwoty równej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego należało uznać za nadużycie przez gminę prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Roszczenie o zwrot bonifikaty miało bowiem służyć jedynie zapewnieniu wykorzystania bonifikaty zgodnie z jej celem. Inne rozumienie celowości zastosowania w rozpoznawanym przypadku art. 5 k.c. rodziłoby nieuzasadnione zróżnicowanie obywateli w kontekście znalezienia się przez nich w takiej samej sytuacji faktycznej, jednak w innym czasie. Gdyby pozwani zbyli swój lokal nie w roku 2002, a w 2007 (także przed upływem 10-letniego okresu karencji), Gmina nie miałaby możliwości żądania od nich zwrotu bonifikaty.

Zwracając również uwagę na sytuację materialną pozwanych Sąd Okręgowy stwierdził, że brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia, które zasługiwało na oddaleniu.

Sąd I instancji orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.c. zasądzając na rzecz pozwanych zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z daty dokonania czynności prawnej, tj. z dnia 19 marca 2002 roku poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, że Sąd I instancji przyjął, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe stanowi przesłankę odstąpienia przez Gminę M. Ł. od żądania zwrotu bonifikaty; i naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym dnia 19 marca 2002 r., poprzez jego zastosowanie w sprawie i przyjęcie, że żądając zwrotu bonifikaty Gmina M. Ł. nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, tj. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 102.235,59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał właściwej interpretacji przepisów art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z daty dokonania czynności prawnej oraz art. 5 k.c.

W myśl pierwszego z nich, tj. art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 marca 2002 roku właściwy organ mógł 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, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 roku ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego przepisu, uznając, że w/w przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy, stwierdzając jedynie, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe mogło stanowić przesłankę odstąpienia przez Gminę M. Ł. od żądania zwrotu bonifikaty, a żądanie obecnie takiego zwrotu stanowi nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny pragnie w tym miejscu zauważyć, że powód w swej apelacji podniósł tylko i wyłącznie zarzuty prawa materialnego, natomiast nie wskazał na naruszenia przepisów prawa procesowego. Oznacza to, że nie zakwestionował ustaleń stanu faktycznego dokonanych przez Sąd Okręgowy, ani też nie podważył mocy poszczególnych dowodów, w tym dowodu z przesłuchania stron. Podkreślenia wymaga zatem okoliczność, że skarżący przyznał tym samym, że zeznania pozwanych dotyczące poinformowania ich przez notariusza o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania czynności oraz o fakcie niewykorzystywania przez Gminę M. Ł. powyższego przepisu, a także wskazujące na potwierdzenie słów notariusza przez przedstawiciela Gminy obecnego przy sporządzaniu aktu notarialnego, są zgodne z prawdą.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego, który Sąd Apelacyjny przyjmuje za własny, należy zatem stwierdzić, że niezależnie od faktycznych przyczyn sprzedaży przez małżonków S. spornego lokalu, działając w zaufaniu do osób urzędowych (zarówno notariusza, jak i przedstawiciela Gminy Miasta Ł.), mieli oni prawo sądzić, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego przed terminem, zwrot bonifikaty nie będzie od nich wymagany.

W myśl art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie II CSK 640/10 (opubl. LEX nr 964496) nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, lecz wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do niedającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Przenosząc te uwagi na grunt omawianej sprawy, w ocenie Sądu II instancji żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwany bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta. Pozwani, działali bowiem w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będą obowiązani do zwrotu bonifikaty, bowiem takie zapewnienie otrzymali od przedstawiciela Gminy. Nie można zatem uznać, że zmiana stanowiska i zażądanie zwrotu bonifikaty po upływie prawie 8 lat nie narusza zasad współżycia społecznego i społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd Apelacyjny zwrócił jednocześnie uwagę na fakt znany Sądowi notoryjnie, że działania powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) miały związek z wynikami kontroli NIK, która zarzuciła Gminie Miastu Ł. zaniechania w zakresie występowania z żądaniem zwrotu bonifikat. Dopiero bowiem po powyższej kontroli powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo wcześniejszych zapewnień o niestosowaniu takich praktyk. Okoliczność ta jest doskonale znana stronie powodowej, a została ustalona między innymi w sprawie Sądu Okręgowego w Łodzi o sygn. akt I C 132/11 z powództwa Miasta Ł.- Prezydenta Miasta Ł. przeciwko innemu beneficjentowi udzielonej bonifikaty.

W ocenie Sądu Odwoławczego ta właśnie okoliczność ma istotne znaczenie dla oceny roszczenia powoda w kontekście art. 5 k.c., bowiem bezsprzecznie żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd narusza zasady współżycia społecznego i zasady sprawiedliwości, tym bardziej że trudno uznać, iż pozwani będąc w trudnej sytuacji finansowej celowo narażaliby się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu niebagatelnej bonifikaty.

Na marginesie wspomnieć należy, że wbrew twierdzeniom powoda okoliczności podnoszone przez Sąd I instancji dotyczące przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na kupno nowego mieszkania oraz fakt, że za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawia również trudna sytuacja pozwanych, mają dla rozstrzygnięcia sprawy jedynie znaczenie poboczne i wspierające dokonaną powyżej argumentację.

Z omówionych powyżej względów, nie dostrzegając naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).