

*Sygn. akt I ACa 1304/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Cesarz</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Alicja Myszkowska</b> <b>SSO del. Krzysztof Kacprzak (spr.)</b>
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **G. Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 października 2012 r. sygn. akt I C 19/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz G. Ł. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych brutto tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej z urzędu radcy prawnego T. K..**

Sygn. akt I ACa 1304/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. o zasądzenie na jego na rzecz od pozwanej G. Ł. kwoty 88.688,23 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, a także obciążył powoda kosztami procesu w kwocie 4.428 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana G. Ł. i jej mąż W. Ł. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W dniu 5 września 2000 roku Miasto Ł. sprzedało najemcom prawo odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu. Wartość tego prawa do lokalu wynosiła wówczas 89.900 złotych, przy czym Miasto Ł. udzieliło pozwany bonifikaty w wysokości 80 %, a ponieważ nabywcy lokalu pokryli całą należność w drodze jednorazowej wpłaty zastosowano dodatkową bonifikatę, obniżającą cenę sprzedaży o 20 %. Zatem cena do zapłaty wynosiła 14.384 zł. Przy zawieraniu umowy sprzedaży nie uprzedzono nabywców o tym, że nie wolno im sprzedać prawa do lokalu przed upływem 5 lat, gdyż grozi to możliwością zażądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

W dniu 7 stycznia 2002 roku pozwana i jej mąż dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz małżonków G. za cenę 75.000 złotych.

Pismem z dnia 13 lutego 2011 roku Miasto Ł. wezwało pozwaną do zwrotu kwoty 81.597,11 złotych stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną przy sprzedaży przez Miasto Ł. przedmiotowego prawa do lokalu. W kolejnym wezwaniu do zapłaty żądana kwota wzrosła do 87.269,87 zł wobec doliczenia odsetek i kosztów wezwania.

Pozwana nie pracuje, utrzymuje się z renty w kwocie 800 zł miesięcznie, którą w całości wydaje na bieżące koszty utrzymania. Ma 74 lata i jest schorowana. Pozwana jest osobą pochodzenia romskiego. W kulturze (...)sprawami majątkowymi zajmują się mężczyźni. Mąż, który już nie żyje, nie wprowadzał pozwanej w te sprawy. Dlatego nie ma ona żadnej wiedzy na temat zakupu mieszkania. Pozwana nie potrafi czytać ani pisać.

W takim stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że rozpoznając żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. Dz.U. Nr 46, poz. 543) w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do lokalu, gdyż wtedy powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty.

Stosownie do treści art. 68 ust 2 powołanej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia organ właściwy może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym obowiązek ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej. Wymieniona ustawa w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy nabycia i zbycia lokalu nie zawierała innych przypadków zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty. Nie ma więc wątpliwości, że pozwana co do zasady obowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Jednakże uwzględnienie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego skutkowało przyjęciem, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu bonifikaty stanowi naruszenie art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Z materiału dowodowego sprawy wynika, że pozwana tylko formalnie uczestniczyła w czynnościach prawnych dotyczących przedmiotowego prawa do lokalu. Nie rozumiała znaczenia tych czynności i nie osiągała żadnych korzyści materialnych z ich tytułu. Poza tym pozwana jest w bardzo trudnej sytuacji osobistej i majątkowej. Sąd zwrócił również uwagę na okoliczność, że w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku. Dlatego strona powodowa rozważając żądanie zwrotu udzielonych bonifikat nie powinna działać automatycznie, ale analizować poszczególne przypadki. Istotne jest przy tym także to, że strona powodowa wystąpiła o zwrot bonifikaty dopiero w 2011 roku, a więc po około 10 latach od daty sprzedaży mieszkania przez pozwaną. W tym czasie sytuacja pozwanej bardzo zmieniła się na niekorzyść. Dlatego też działania strony powodowej, wprawdzie zgodnego z prawem, nie można ocenić jako zgodnego z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

/wyrok z uzasadnieniem k. 65-73/

Apelację od powyższego wyroku złożyło Miasto Ł., zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 68 ust. 2 w zw. z art. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w związku z art. 5 k.c. powód nadużywa swego prawa w sytuacji, gdy do określonych czynności uprawniony był zgodnie z literalnym brzmieniem art. 68 ust. 2 ustawy,
2. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą rażące i nieakceptowane względy aksjologiczne uzasadniające uznanie, iż powód nadużywa swojego prawa podmiotowego, dokonując wykładni tego przepisu jedynie zgodnie z interesem strony pozwanej, jak również pominięcie takich wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego oraz literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, tym samym uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy strony pozwanej, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie,
3. art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., wobec czego roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Na tych podstawach sformułowano wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa Miasta Ł., ewentualnie uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w pierwszej instancji, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

/apelacja k. 78-82/

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja powoda jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Ustalenia te były bezsporne. Strona powodowa zakwestionowała wprawdzie ocenę materiału dowodowego, ale postawiony w tym zakresie zarzut był całkowicie dowolny i w ogóle nie został powiązany z podstawą faktyczną rozstrzygnięcia. Nie wskazano, które dowody zostały nieprawidłowo ocenione, poprzestając na ogólnikowym zakwestionowaniu swobody oceny dowodów. Wydaje się, że apelujący myli ocenę dowodów z wnioskami, które w zakresie analizy prawa sąd wyciąga na podstawie ustalonych faktów. Dlatego w tym miejscu wystarczy wskazać, że zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego muszą być logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, opiera się na wnioskowaniu logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego.

Przechodząc do analizy sprawy pod kątem sposobu zastosowania prawa materialnego, zacząć należy od podkreślenia, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż zastosowanie miał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do lokalu (tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r., Dz.U. Nr 46, poz. 543). Zgodnie z ówczesnym brzmieniem tego przepisu właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia zbył prawo do lokalu, chyba że zbycia dokonał na rzecz osoby bliskiej. Zarówno samo udzielenie bonifikaty, jak i żądanie jej zwrotu nie miało charakteru ani generalnego (jako kierowane do konkretnego nabywcy), ani obligatoryjnego. Możliwość przyznania uprawnienia i cofnięcia tego przywileju nie oznacza dowolności działania. Apelujący nie wskazał, co zdecydowało, że w przypadku pozwanej zdecydował się zrealizować potencjalnie istniejącą możliwość żądania zwrotu bonifikaty. W tym kontekście pojawiają się tylko ogólne twierdzenia o wzbogaceniu się pozwanej kosztem gminy i o obronie interesów majątkowych wspólnoty samorządowej.

Przy czym stanowisko wyrażone w apelacji opiera się na założeniu, że istnienie prawa do zgłoszenia roszczenia (wynikającego z mocno podkreślanego w apelacji literalnego brzmienia przepisu) nie podlega żadnym ograniczeniom. Nie jest to pogląd prawidłowy.

Wbrew zarzutom apelacji nie doszło do naruszenia przepisów cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy zinterpretował te normy zgodnie z intencją skarżącego. Nie ma wątpliwości, że w okolicznościach tej sprawy istniała prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Jednak skorzystanie z tego uprawnienia słusznie uznano za nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c., który przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Norma ta ma charakter klauzuli generalnej, a więc konstrukcji otwierającej system prawny na zmieniającą się rzeczywistość i pozwalającej na modyfikację normy prawnej, jeśli wymaga tego kontekst społeczny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. W przedmiotowej sprawie zaistniały szczególne okoliczności. Wśród nich zasadnie wymieniono zasługujący na ochronę interes osoby w podeszłym wieku, niezamożnej i nieporadnej życiowo, która z uwagi na kontekst kulturowy społeczności romskiej nie tylko nie miała wpływu na decyzje ekonomiczne głowy rodziny, ale nawet nie uświadamiała sobie ich znaczenia. Nie bez znaczenia był upływ czasu. Od momentu zbycia prawa do lokalu minęło prawie 10 lat i w tym okresie sytuacja pozwanej znacząco zmieniła się na niekorzyść, gdyż straciła męża i pogorszył się stan jej zdrowia. Z drugiej strony apelujący nie ma racji, że realizowane przez Miasto Ł. prawa o wymiarze publicznym zasługują na silniejszą ochronę niż interesy członka wspólnoty samorządowej. Klauzula generalna wyrażona w art. 5 k.c. nie daje podstaw do takich twierdzeń. Nie ma uprawnień, które z samej definicji korzystają z silniejszej ochrony. W przypadku zasad współżycia społecznego nie ma podstaw do czynienia ogólnych założeń. Każdy stan faktyczny jest inny i zasługuje na indywidualne potraktowanie.

W świetle powyższych uwag nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c. Okoliczności tego stanu faktycznego nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony powodowej naruszało zasadę zaufania obywatela do władzy publicznej, godziło w zasadę słuszności i bezprawnie podważało bardzo wrażliwe bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanej.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu pozwanej wyliczono zgodnie z § 2 ust. 3 w zw. z § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 i § 15 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 prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).