

Sygn. akt: I ACa 507/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzcyk (spr.)
Sędziowie:	SA Bożena Błaszczyk SO del. Krzysztof Wójcik
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **M. C. i I. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 lutego 2013 r. sygn. akt II C 1744/12

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od M. C. i I. C. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 507/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2013r. w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko M. C. i I. C. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej Gminy kwotę 104.777,36 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 maja 2011r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.839 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok k. 62)

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że w dniu 19 października 1999r. strony zawarły umowę, mocą której Gmina Miejska Ł. sprzedała M. i I. małżonkom C. lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu, za cenę 110.100 zł pomniejszoną o bonifikatę - 80%. Strony ustaliły zasady zapłaty pozostałej części ceny i zastrzegły, że w przypadku zbycia lokalu przed uiszczeniem reszty ceny nabywca jest zobowiązany do natychmiastowej spłaty pozostałej należności z tego tytułu. W § 7 umowy zawarto zapis, że we wszystkich sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Dnia 29 listopada 2002r. M. i I. małżonkowie C. sprzedali przedmiotowy lokal A. G. (1), która nie jest w stosunku do nich osobą bliską, wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu, za cenę 78.000 złotych.

Pozwani są współwłaścicielami nieruchomości letniskowej z domkiem położonej w S., którą kupili wcześniej na kredyt. Po sprzedaży przedmiotowego lokalu małżonkowie C. zamieszkali na tej nieruchomości.

Dnia 22 marca 2011r. oraz we wrześniu 2012r. powodowa Gmina wezwała pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej równowartości bonifikaty udzielonej w 1999r przy sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Termin zapłaty określony przez Gminę w pierwszym wezwaniu wynosił 60 dni od dnia doręczenia wezwania.

Pozwani nie zwrócili bonifikaty żądanej przez Gminę.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest zasadne, uznając, że powodowa Gmina mogła skutecznie domagać się od pozwanych zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, stosownie do uregulowania art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 lipca 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) obowiązującego w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu (19 października 1999r.) w pierwotnym brzmieniu, w myśl którego właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty z uwzględnieniem jej waloryzacji, jeśli nabywca przed upływem 10 lat, licząc od daty nabycia, zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele, niż wyszczególnione w przepisie poprzedzającym, chyba że zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Tym bardziej, że w § 7 umowy, strony wprost odwołały się do wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nadto w ocenie Sądu Okręgowego skuteczność takiego zapisu nie była uzależniona od podjęcia - przed zawarciem umowy z pozwanymi - stosownej uchwały Rady Miejskiej w Ł., przewidującej zasady zwrotu bonifikaty. Wymóg taki nie wynika bowiem z przepisów ustawy, które stanowiły jedynie, że udzielenie bonifikaty wymaga zgody odpowiednio - wojewody albo rady lub sejmiku - art. 68 ust. 1 cytowanej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z 24 lipca 1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106 poz. 668), która weszła w życie 1 stycznia 1999r. W konsekwencji Sąd uznał, że brak stosownych zapisów w samej treści umowy, jak i brak stosownej uchwały Rady Miejskiej nie czyniły bezzasadnym roszczenia powodowej Gminy.

Z punktu widzenia istoty sprawy, bez znaczenia pozostawała kwestia przeznaczenia środków uzyskanych przez pozwanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Natomiast odnosząc się do akcentowanego przez stronę pozwaną zarzutu nadużycia przez powodową Gminę zasad współżycia społecznego (art. 5 kc), Sąd Okręgowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw by negatywnie ocenić w kontekście zasad współżycia społecznego faktu korzystania przez Gminę z uprawnienia przewidzianego w przepisach cytowanej wyżej ustawy. Tym bardziej, że w realiach niniejszej sprawy Gmina, jako zbywca przedmiotowej nieruchomości, działała jako równorzędny pozwanym podmiot prawa cywilnego i

nie była zobowiązana do jakiegokolwiek informowania drugiej strony o ewentualnych prawach, czy obowiązkach, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

W konsekwencji Sąd Okręgowy podniósł, że skoro pozwani od chwili zawarcia przedmiotowej umowy mieli świadomość (a w każdym razie powinni byli ją mieć), że w razie sprzedaży przed upływem 10 lat, nabytego prawa własności przedmiotowej nieruchomości ze znacznym upustem (bonifikatą), obowiązuje zasada zwrotu równowartości udzielonej przez Gminę zwaloryzowanej bonifikaty, a mimo to dokonali takiego zbycia, dlatego obecnie nie mogą skutecznie przeciwstawić żądaniu powodowej Gminy zarzutów nadużycia prawa podmiotowego, naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej, zasady pewności obrotu, czy zaufania do organów władzy.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i zasądził odsetki ustawowe od upływu terminu wyznaczonego w pierwszym wezwaniu skierowanym do pozwanych, do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc, tj. w myśl zasady finansowej odpowiedzialności stron za wynik procesu.

(uzasadnienie k. 63 - 65)

Pozwani zaskarżyli powyższy wyrok apelacją w całości, zarzucając obrazę zarówno prawa:

I. procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez błędną i dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na sprzeczności wyprowadzonych przez Sąd wniosków z treścią owego materiału, a w szczególności - błędnej ocenie zeznań pozwanych i nieuzasadnionej odmowie wiarygodności ich zeznaniom;

II. jak i prawa materialnego, tj.:

1) art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy sprzedaży mieszkania, tj. 29 listopada 2002r. w zw. z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł., poprzez błędne przyjęcie, że na mocy powyższych aktów prawnych roszczenie powodowej Gminy jest zasadne;

2) art. 5 kc w zw. art. 68 ust. 2 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędne przyjęcie, że w ocenie postępowania powodowej Gminy nie należy stosować zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady pewności obrotu prawnego, zasady lojalności i uczciwości kontrahentów, zasady sprawiedliwości społecznej i zasady zaufania do władzy publicznej oraz że działaniu powodowej Gminy nie można przypisać znamion nadużycia prawa podmiotowego.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodowej Gminy na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Dodatkowo pozwani wnieśli o dopuszczenie dowodu z kopii dokumentu - pisma Urzędu Miasta Ł. z dnia 11 kwietnia 2003r. adresowanego do innych osób, zawierającego stanowisko tego Urzędu na temat zwrotu udzielonej przez Gminę bonifikaty, a także o zobowiązanie Urzędu Miasta Ł. do nadesłania Sądowi akt sprawy (...) w ramach której wydane zostało wymienione wyżej pismo z dnia 11 kwietnia 2003r., załączone do apelacji, dotyczące sprawy zwrotu bonifikat udzielonych przez Gminę Ł., w celu umożliwienia pozwany zapoznania się z dokumentami zawartymi w aktach tej sprawy a następnie wskazania przez pozwanych jako dowodów do przeprowadzenia w tym postępowaniu - dokumentów znajdujących się w nadesłanych aktach, mających istotne znaczenie dla niniejszej sprawy sądowej.

(apelacja k. 70 - 76)

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

(k. 93 - 95)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Chybione są podniesione w apelacji zarzuty obrazy zarówno prawa procesowego, jak i materialnego. Bowiem wbrew stanowisku apelujących, Sąd I instancji wyraźnie wskazał przyczyny, dla których odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanych, którzy nie potrafili wskazać żadnych konkretnych okoliczności, na potwierdzenie prezentowanej przez siebie tezy, jakoby powodowa Gmina przez swego pracownika zapewniła ich bezpośrednio, że nie będzie dochodziła od pozwanych zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty, w razie sprzedaży przez nich przedmiotowego lokalu mieszkalnego przed upływem okresu karencji. Pozwani nie potrafili wskazać nie tylko od jakiego konkretnie (wskazanego z imienia i nazwiska) pracownika powodowej Gminy uzyskali rzekomo taką informację, lecz nie byli także nawet w stanie określić czy był to mężczyzna czy kobieta, w którym pokoju (numer) pracowali, nie mówiąc już choćby o przedstawieniu na tę okoliczność jakiegokolwiek dowodu na piśmie, czy wskazaniu świadków takiej rozmowy.

W rzeczywistości apelujący nie wykazali zasadności zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. przez Sąd Okręgowy. Bowiem jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. 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. Natomiast jeżeli 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. Nie jest więc wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i jednocześnie wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Strona skarżąca ma obowiązek wykazania naruszenia przez Sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c., a zatem wykazania, że Sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów, natomiast temu skarżący nie sprostali, dlatego apelacyjny zarzut wadliwej, dowolnej wręcz oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędnych ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny uznał za niezasadny.

Sąd Apelacyjny nie uznał również jako zasadne zarzutów naruszenia prawa materialnego, gdyż skarżący nie dostrzegli, że ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami – u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu mieszkalnego 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 2002r. - 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 z dnia 28 listopada 2003r. zmieniająca u.g.n., która weszła w życie z dniem 22 września 2004r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza to, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą, uwzględniając cel ustawy, gmina mogła odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (wyrok Sądu

Apelacyjny w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., I ACa 684/10, LEX nr 756704, podobnie SA w Łodzi w wyroku z 18.01.2013r., I ACa 1035/12, LEX 1280428).

Skoro zatem powodowa Gmina mogła – pod rządem wskazanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony przedmiotowej umowy (19 października 1999r.) - żądać zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości (art. 68 ust. 2 „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 i 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.”), to nie można czynić zarzutu stronie powodowej z realizacji prawa podmiotowego przewidzianego tą ustawą.

Tym bardziej, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikaty po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością, ze względu na zastosowane upusty cenowe (udzielenie bonifikaty). Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci wspomnianego obowiązku są więc skutkiem ustawowym. Nie zależą one od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, LEX nr 1129094). Zatem nawet 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 przesłanek warunkujących zwrot. 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, LEX nr 1102856), o czym pozwani doskonale wiedzieli i z czego zdawali sobie sprawę, skoro sami twierdzą, że próbowali dowiedzieć się w Gminie, czy ta będzie realizowała swoje uprawnienie na wypadek sprzedaży przez nich przedmiotowego mieszkania przed upływem okresu karencji.

Zatem skoro pozwani mieli świadomość ograniczenia dysponowania nieruchomością nabytą ze znacznym upustem, to w sytuacji, gdy planowali jednak sprzedać tę nieruchomość przed końcem okresu karencji, powinni byli w celu ochrony własnych interesów, chcąc uniknąć ewentualnego obowiązku zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości, uzyskać od powodowej Gminy jednoznaczne, nie budzące wątpliwości, stosowne, pisemne oświadczenie woli.

W tym miejscu nie sposób bowiem nie dostrzec, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. dalszego (przed upływem okresu karencji) zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny. Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n., jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Bezczynność wierzyciela w tym zakresie nie powinna być, także z uwagi na zasady współżycia społecznego, źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297).

Zwłaszcza, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie - na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu - środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b u.g.n., zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W art. 68 ust. 2a pkt 5 mowa jest jednak o nabyciu „innego lokalu mieszkalnego” albo „innej nieruchomości...”,

a definicja zawarta w art. 4 pkt 3b odnosi się tylko do nabycia nieruchomości. Co prawda dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z definicją legalną zawartą w art. 4 pkt 3b mogą przemawiać na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu, jednak, mając na uwadze charakter przepisów ustawy i cel ustawodawcy, którym niewątpliwie było stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, co stanowić ma realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania, można postawić i taką tezę, że intencją ustawodawcy przez użycie słów „nabycie lokalu mieszkalnego”, było nabycie prawa do lokalu mieszkalnego, przy czym zaznaczyć należy, że nie każdego prawa, lecz obok prawa własności, prawa tak silnego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (wyrok SA w Katowicach 23.01.2013r., I ACa 855/12, LEX nr 1307436).

Wobec powyższego, w kontekście analizowanego przypadku, najistotniejsze jest zatem, że po pierwsze pozwani nie wykorzystali uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości środków finansowych na zakup innej nieruchomości, gdyż – co jest bezsporne - działka, na której postanowili zamieszkać i wyremontować posadowiony na niej budynek mieszkalny już wcześniej stanowiła przedmiot ich własności; po drugie - pozwani nie zdołali nawet wykazać, że faktycznie środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego mieszkania (78.000 złotych) w całości przeznaczili na przystosowanie posiadanej już nieruchomości do stworzenia sobie w tym miejscu nowego centrum życiowego. Wykazali jedynie spożytkowanie na ten cel w sumie kwoty 23,601,49 złotych (k. 38 – 51 faktury). Niemniej ta druga kwestia ma o tyle marginalne znaczenie, że przede wszystkim nie doszło do wykorzystania środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na zakup nieruchomości, co powinno nastąpić dopiero po sprzedaży nieruchomości nabytej wcześniej od Gminy z bonifikatą.

Do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, może prowadzić bowiem jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu – jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Łodzi

w wyroku z dnia 1 października 2012r., w sprawie I ACa 674/12 (LEX nr 1237050), który to pogląd w pełni podziela Sąd Apelacyjny również w tym składzie orzekającym, pozostając

w tym zakresie w zgodzie z ugruntowaną linią orzecnictwa sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego. Przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego

z bonifikatą na nakłady związane z wykończeniem (bądź modernizacją czy remontem) domu budowanego na działce nabytej wcześniej, tj. przed sprzedażą tego mieszkania, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. (wyrok SA w Katowicach z 1.03.2013r., I ACa 25/13, LEX 1293608). Podobnie dał temu wyraz w sposób jednoznaczny Sąd Najwyższy w swojej uchwale z dnia 30 marca 2012r., w sprawie III CZP 4/12 (OSNC 2012/10/116), w świetle której nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem określonego okresu karencji, licząc od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Mając powyższe na uwadze w niniejszej sprawie skutku nie mógł również odnieść podniesiony w apelacji zarzut obrazy art. 5 kc – nota bene w którego kontekście Sąd I instancji dokonał już oceny wytoczonego powództwa – gdyż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 kc, z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Tymczasem uprawnieni z tytułu udzielenia bonifikaty przy kupnie lokalu, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 kc (wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 1443/12, LEX nr 1316307). Stosowanie art. 5 kc może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania przez stronę prawa podmiotowego, godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949).

Dodatkowo w okolicznościach analizowanego przypadku nie sposób uznać, że zachowanie powodowej Gminy stanowi nadużycie prawa, gdyż pozwani od początku wiedzieli, a w każdym razie powinni byli zdawać sobie sprawę, z ewentualności konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, w razie niedochowania warunków jej udzielenia – ograniczeń w dysponowaniu prawem własności przedmiotowej nieruchomości. Nadto na co nie zwracają uwagi apelujący, a na co szczególnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy

w przytoczonym wyroku II CSK 640/10 – celem przedmiotowej regulacji umożliwiającej nabywanie przez dotychczasowych najemców zajmowanych nieruchomości ze znaczną bonifikatą nie było umożliwienie im spekulacji nabytymi w ten sposób prawami własności,

a umożliwienie im w ten sposób – na niekomercyjnych warunkach - uzyskania stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, poprzez realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Tymczasem w analizowanej sprawie - w przypadku nieuwzględnienia przedmiotowego powództwa, o co wnoszą pozwani - doszłoby do zaakceptowania społecznie nieuzasadnionej i niesprawiedliwej sytuacji, w której powodowa Gmina zbyła pozwanym

w 1999r. przedmiotowy lokal o wartości wówczas 110.000 złotych z 80 % bonifikatą, tj. za cenę 22.020 złotych, zaś pozwani trzy lata później w 2002r. zbyli ten lokal osobie trzeciej za cenę 78.000 złotych, tj. za ponad trzykrotność wartości, którą sami za ów lokal zapłacili,

a jednocześnie za sumę niższą nawet niż udzielona bonifikata (87.980 zł). W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że o ile nawet bardzo lukratywny obrót nieruchomościami nie jest niezgodny z prawem, o tyle nie może się on odbywać kosztem de facto zubożenia innych podmiotów, które w zupełnie innym – niekomercyjnym celu umożliwiły pozwanym nabycie przedmiotowego lokalu z tak znacznym upustem. Ostatecznie wypada jedynie wskazać, że gdyby pozwani nabyli przedmiotową nieruchomość na warunkach komercyjnych, to

- racjonalnie zakładając - nigdy nie sprzedaliby jej za cenę uzyskaną od A. G. (2).

Jedynie na marginesie należy podnieść, że w niniejszej sprawie bez znaczenia pozostawały podnoszone przez pozwanych argumenty w związku z treścią złożonego

w postępowaniu apelacyjnym pisma Kierownika Oddziału Sprzedaży Lokali z dnia 11 kwietnia 2003r. (k. 77), gdyż po pierwsze - pozwani nie wykazali, że nie mogli przedstawić tego pisma w postępowaniu przed Sądem I instancji (art. 381 k.p.c.), a po drugie - pozwani nie wykazali, że byli adresatem tego pisma, a z jego treści wprost wynika, że dotyczy ono nieruchomości przy ul. (...), a zatem nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości nabytej przez pozwanych od powodowej Gminy. Natomiast właściwa każdemu procesowi indywidualizacja sprawia, że nie mogą odnieść żadnego skutku argumenty odwołujące się do rozstrzygnięć w innych, podobnych sprawach (wyrok SN z 3.07.2008r., IV CSK 113/08, opubl. w LEX 447669).

Z przyczyn wskazanych wyżej niezasadny jest także wniosek o dopuszczenie dowodu z akt sprawy administracyjnej, dotyczącej innej nieruchomości, nadto procedura cywilna nie zna dowodu z akt innej sprawy, a jedynie – z dokumentów znajdujących się w aktach innej sprawy, a takich wniosków pozwani nie skonkretyzowali.

Wyroki wydane przez Sąd Apelacyjny w Łodzi, na które powołali się skarżący zostały wydane w odmiennym stanie faktycznym, w porównaniu do stanu faktycznego ustalonego w przedmiotowej sprawie i przyjętym za podstawę orzekania, dlatego nie mogą mieć bezpośredniego wpływu na treść orzeczenia w tej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.