

Sygn. akt I ACa 1092/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: SSA Wincenty Ślawski**

**Sędziowie: SA Alicja Myszkowska (spr.)**

**del. SO Marta Witoszyńska**

**Protokolant: stażysta Ewa Borysewicz**

**po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2018 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa Miasta Ł.**

**przeciwko S. M.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji strony powodowej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 23 maja 2017 r. sygn. akt I C 1812/16**

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda Miasta Ł. na rzecz pozwanego S. M. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) zł brutto tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu pozwanemu w postępowaniu apelacyjnym przez radcę prawnego A. D..**

Sygn. akt I ACa 1092/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 23 maja 2017 roku, wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko S. M. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Przytoczony wyrok został oparty na ustaleniach szczegółowo przedstawionych w jego uzasadnieniu. Z ustaleń tych wynika, że Miasto Ł. sprzedało w dniu 26 listopada 2007 roku pozwanemu S. M. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), za kwotę 13.880 zł, przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90% oraz dalszej bonifikaty 20% z tytułu jednorazowej wpłaty. W umowie strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdą przepisy ustaw o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali. Pozwany został pouczone o treści przepisów art. 68 ust. 2, ust. 2a i ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zmiany przepisów we wrześniu 2007 roku, w dziale sprzedaży lokali miejskich w Urzędzie Miasta Ł. mówiono interesantom, że Miasto nie będzie żądało zwrotu bonifikaty z uwagi na brak uchwały takiej treści na terenie Ł.. Nadto do 2009 roku zastępca dyrektora Wydziału Geodezji Miasta Ł. mówiła u notariusza przy podpisywaniu umów sprzedaży lokali z bonifikatą, że bonifikata nie będzie egzekwowana przy sprzedaży danego lokalu. Pozwany sprzedał przedmiotowy lokal w dniu 12 sierpnia 2008 roku. Pieniądze uzyskane z tego tytułu przeznaczył na zakup niezabudowanej nieruchomości,

ogrodzenie jej terenu, wykonanie przyłącza wodnego, przygotowanie projektu domu, spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu od miasta oraz na remont mieszkania należącego do jego partnerki, w którym od 1999 roku mieszkał. Przed sprzedażą pozwany był informowany przez pracowników Urzędu Miasta Ł., że jeśli sprzeda lokal zakupiony od miasta i za uzyskane w ten sposób środki kupi działkę budowlaną by postawić dom to będzie zwolniony z obowiązku zwrotu bonifikaty. Pozwany poinformował powoda pismem z 20 sierpnia 2009 roku o zbyciu wykupionego lokalu, informując że środki uzyskane ze sprzedaży w/w lokalu przeznaczył na zakup działki budowlanej. Pismem z 20 stycznia 2014 roku powód wezwał pozwanego do zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przez Miasto Ł. przy sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w ustawie, tj. w przepisie art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie sądu pierwszej instancji roszczenie powoda jest jednak z zasadami współzycia społecznego – w szczególności z zasadami etycznego i uczciwego postępowania - i jako takie podlegało oddaleniu. W uzasadnieniu podkreślono, że pozwany zdecydował się na sprzedaż lokalu i nabycie działki budowlanej po uprzednim zapewnieniu go przez pracowników powoda, że jego działania nie będą sprzeczne z prawem. Pozwany działał w zaufaniu do strony powodowej, a gdyby udzielono mu wyczerpujących, właściwych wyjaśnień to z dużym prawdopodobieństwem nie podjąłby ryzyka przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu bonifikaty w tak znaczącej kwocie. O kosztach postępowania sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości. Podniósł następujące zarzuty:

1. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyznanie mocy dowodowej zeznaniom pozwanego i jego partnerki w zakresie twierdzeń, że otrzymał on informację, że jeżeli jedynie część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przeznaczy na zakup działki budowlanej, to nie będzie musiał zwracać powodowi w ogóle udzielonej bonifikaty, podczas gdy z materiału dowodowego sprawy nie wynika fakt udzielenie takiej informacji;
2. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że powód informował pozwanego że nie będzie dochodził w ogóle zwrotu bonifikaty jeżeli jakkolwiek część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu przeznaczy na zakup działki budowlanej;
3. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwany udowodnił okoliczność wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą na cele mieszkaniowe, podczas gdy jego twierdzenia w tym zakresie nie zostały poparte żadnymi dowodami;
4. naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku w oparciu o przyjęcie przez sąd dużego prawdopodobieństwa, że gdyby pozwanemu udzielono wyczerpujących, właściwych wyjaśnień, nie podjąłby ryzyka przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu bonifikaty w tak znaczącej kwocie, podczas gdy sytuacja prawna pozwanego i obowiązek zwrotu bonifikaty wynika wprost z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, o treści których pozwany był poinformowany przy zakupie lokalu komunalnego;
5. błędu w ustaleniach faktycznych, a mianowicie uznanie przez sąd wskazanego przez pozwanego wydatkowania środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu w części ponad kwotę wydatkowana na zakup działki budowlanej jako wydatków poczynionych na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;
6. naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że przeznaczenie kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na spłatę kredytu, koszty przyłącza, remont lokalu mieszkalnego partnerki i bieżące utrzymanie wypełnia dyspozycję powyższego przepisu;
7. naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i w konsekwencji przyjęcie, że żądanie powoda jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego

z uwagi na informowanie lojalnego obywatela, że jeżeli dokona zakupu za uzyskane pieniądze działki budowlanej nie będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy pozwany jedynie części kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą przeznaczył na zakup nieruchomości a pozostałą na spłatę kredytu, remont lokalu swojej partnerki i bieżące utrzymanie.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 105.754,11 zł wraz z odsetkami oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji są prawidłowe, Sąd Apelacyjny w całości podzielił je i przyjął za własne. Sąd Okręgowy we właściwy sposób zastosował również do ustalonego stanu faktycznego przepisy prawa materialnego i prawidłowo rozstrzygnął o żądaniu powoda. Zarzuty zawarte w apelacji nie były trafne i stanowiły jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami oraz ocenami prawnymi sądu pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności sąd drugiej instancji postanowił omówić zarzuty dotyczące oceny dowodów, ponieważ tylko niewadliwie oceniony materiał dowodowy może posłużyć do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych a w konsekwencji do właściwego zastosowania norm prawa materialnego.

Podstawową okolicznością sporną między stronami było to, czy powód udzielał pozwanemu informacji, że w przypadku zbycia przez pozwanego lokalu nabytego od Miasta Ł. nie będzie egzekwował zwrotu bonifikaty. Sąd pierwszej instancji ustalił m.in., że powód zapewniał pozwanego, że nie będzie egzekwował od niego zwrotu bonifikaty, jak również zapewniał go, iż jeśli pozwany sprzeda lokal zakupiony od miasta i za uzyskane w ten sposób środki kupi działkę budowlaną by postawić dom, to będzie z obowiązku zwrotu bonifikaty zwolniony. Ustalenia te Sąd Okręgowy poczynił na podstawie zeznań świadków U. J., L. G., K. K. i D. K. oraz dowodu z przesłuchania pozwanego, uznając dowody te za wiarygodne.

Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak podkreśla się w orzecznictwie ocena dowodów pod kątem ich wiarygodności i mocy należy do podstawowych zadań sądu, wyrażających istotę sądenia, czyli rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Sąd dokonuje swobodnej oceny dowodów, nie jest to jednak ocena dowolna. Granice sędziowskiej oceny dowodów wyznaczają przepisy proceduralne (przepisy k.p.c. o dowodach i postępowaniu dowodowym), reguły logicznego rozumowania oraz zasady doświadczenia życiowego. W związku z powyższym postawienie sądowi pierwszej instancji skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania naruszenia przepisów prawa procesowego o dowodach lub uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tylko bowiem takie zarzuty można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. W tej sytuacji nie będzie wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., III CKN 4/98).

W niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. w sposób, o którym mowa powyżej. Apelujący nie przedstawił żadnych argumentów, które miałyby podważać wiarygodność dowodów na podstawie których sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie ustalenia faktyczne. Apelujący zarzucał natomiast błędne przyjęcie przez sąd pierwszej instancji, iż powód informował pozwanego, że nie będzie dochodził w ogóle zwrotu bonifikaty jeżeli jakkolwiek część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu zostanie przeznaczona na zakup działki budowlanej. Zarzut ten dotyczy okoliczności, które nie zostały dostatecznie naświetlone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, toteż koniecznym było poczynienie dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił, że w 2008 roku pracownica Urzędu Miasta Ł. H. M. (1) ustnie informowała pozwanego, iż jeśli sprzeda on lokal nabyty od Miasta Ł., a pieniądze pochodzące z tej sprzedaży w ciągu roku przeznaczy na nabycie działki budowlanej, to nie powstanie u niego obowiązek zwrotu bonifikaty. Wskazała przy tym, że pozwany nie jest pierwszą osobą pytającą o możliwość sprzedaży lokalu bez obowiązku zwrotu bonifikaty, przepisy nie są dla pracowników Urzędu Miasta jednoznaczne, a obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstanie nawet jeśli na zakup działki budowlanej i budowę nie zostanie przeznaczona cała suma ze sprzedaży lokalu, bo to logiczne, że budowa może trwać wiele lat (dowód z zeznań świadka D. K. – protokół rozprawy z 14 marca 2017 roku, czas nagrania od 00:30:27 do 00:45:17 w związku z zeznaniami świadka K. K. - protokół rozprawy z 14 marca 2017 roku, czas nagrania od 00:19:33 do 00:30:26; dowód z przesłuchania strony pozwanej – protokół rozprawy z 9 maja 2017 roku, czas nagrania od 00:32:37 do 00:54:18). Za wiarygodnością dowodów na wskazane okoliczności przemawia dodatkowo zachowanie pozwanego już po zawarciu przez strony umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Pozwany sprzedał w dniu 12 sierpnia 2008 roku nabyty od powoda lokal, a w dniu 20 sierpnia 2009 roku sam poinformował powoda o zbyciu lokalu i przeznaczeniu części uzyskanych w ten sposób środków na zakup działki budowlanej, załączając kopię umowy kupna-sprzedaży. Uwiarygodnia to zatem zeznania świadków D. K., K. K. i pozwanego we wskazanym zakresie. Sąd Apelacyjny odmówił natomiast wiarygodności odmiennym zeznaniom świadka H. M. (2) – świadek ten nie pamiętał rozmowy z pozwanym, nadto okoliczność aktualnego zatrudnienia H. M. (2) przez powoda rzutowała na brak obiektywizmu tego świadka.

Nie bez znaczenia pozostają również niekwestionowane przez strony okoliczności, że L. G., zastępca dyrektora wydziału geodezji, katastru i inwentaryzacji Urzędu Miasta Ł., do 2009 roku zapewniała nabywców lokali, że miasto nie będzie egzekwowało zwrotu bonifikaty. L. G. zawarła zaś umowę sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. w imieniu i na rzecz powoda z pozwanym w dniu 26 listopada 2007 roku, co pozwala przyjąć, że takiego zapewnienia udzieliła również pozwanemu.

Zarzucając naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżący kwestionował dalej ustalenia sądu pierwszej instancji, podnosząc, że pozwany nie przedstawił żadnego dokumentu z którego treści wynikałoby zwolnienie pozwanego z obowiązku zwrotu bonifikaty na wypadek zbycia lokalu. W ocenie skarżącego ustne zapewnienia pracowników powoda pozbawione były znaczenia. Zarzut ten jest chybiony.

Podkreślić należy, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.04.2011 r., sygn. II CSK 494/10). Pracownicy powoda, reprezentujący go w kontaktach z pozwanym wskazali pozwanemu w jaki sposób powód interpretował obowiązujące wówczas przepisy, jaka była jego utarta praktyka co do zwrotu bonifikaty, a także zapewnili pozwanego, że w przedstawionych przez niego okolicznościach powód nie będzie dochodził od niego zwrotu bonifikaty. Na praktykę niedochodzenia zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia znacznej części środków ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe wskazuje także czas w jakim Miasto Ł. wystąpiło do pozwanego o zwrot części udzielonej bonifikaty - nastąpiło to bowiem dopiero po 4,5 roku od chwili, gdy powód powziął wiedzę o zbyciu lokalu przez pozwanego i o celu na który przeznaczono środki ze sprzedaży tego lokalu.

Należy przy tym zaznaczyć, że w okresie gdy powód nabył lokal od gminy i następnie zbył go, nie obowiązywał art. 68 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku, gdy nie wszystkie, a jedynie część środków ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą od miasta zostały wykorzystane na nabycie nieruchomości na cele mieszkaniowe. Przepis ten został dodany ustawą z 12 czerwca 2015 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1180), co było podyktowane wcześniejszym brakiem precyzji przepisów i wątpliwościami interpretacyjnymi co do tego, czy dla zaistnienia przesłanek zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty konieczne jest, aby cała kwota, uzyskana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio przy zastosowaniu bonifikaty, została przeznaczona w określonym czasie na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Skoro zatem przepisy z 2008 roku pozostawiały wątpliwości co do ich interpretacji, należy uznać, że pozwany pozostawał w uzasadnionym zaufaniu do pracowników strony powodowej oraz

w uzasadnionym przekonaniu co do prawdziwości udzielonych informacji, iż nie będzie on zobowiązany do zwrotu bonifikaty również w wypadku zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia od Miasta Ł., jeśli tylko przeznaczy większą część uzyskanych w ten sposób środków na zakup działki budowlanej, a Miasto nie będzie od niego wówczas dochodziło zwrotu bonifikaty.

Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Okręgowy nie dokonał wadliwej interpretacji art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami gdyż uznał, że powodowi przysługuje przewidziane tym przepisem roszczenie o zwrot części bonifikaty. W świetle dokonanych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy zasadnie jednak przyjął, że powodowi nie przysługuje ochrona jego prawa z uwagi na nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W myśl przepisu art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby 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 (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 przy tym, że 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 drugiej instancji żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego, a mianowicie zasadę uczciwości kontrahenta. Pozwany działał w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego nabycia od miasta, nie będzie obowiązany do zwrotu bonifikaty jeśli przeznaczy część tych środków na zakup działki budowlanej. Takie bowiem zapewnienie otrzymał od przedstawiciela powoda. Pozwany nie tylko nie zataił przed powodem zamiaru sprzedaży nabytego z bonifikatą mieszkania, ale wręcz poinformował przedstawicieli powoda o zamiarze przeznaczenie uzyskanych w ten sposób środków na zakup działki budowlanej oraz uzyskał od nich zapewnienie, że jest to możliwe bez konieczności zwrotu bonifikaty. Intencją pozwanego było uzyskanie od powoda jasnego stanowiska w tej kwestii, i takie też stanowisko zostało mu przedstawione. Dopiero wówczas pozwany, działając w zaufaniu do powoda, przystąpił do aktu notarialnego. Jednocześnie jest zgodnym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wniosek, że gdyby nie zapewnienia powoda pozwany nie zdecydowałby się na sprzedaż przedmiotowego lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia lub też wydatkowałby pochodzące ze sprzedaży tego lokalu środki w inny, nienarażający go na obowiązek zwrotu bonifikaty sposób. Mając więc na uwadze, że powstanie u pozwanego obowiązku zwrotu części bonifikaty było wynikiem błędnych zapewnień pracowników powoda, do których pozwany pozostawał w usprawiedliwionym zaufaniu, należało uznać, że zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie powoda, choć znajduje oparcie w przepisach prawa, nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na naruszenie przez powoda zasad współżycia społecznego - tj. w szczególności zasady etycznego i uczciwego postępowania, na co trafnie zwrócił uwagę sąd pierwszej instancji.

Uznając zatem apelację za bezzasadną, Sąd Apelacyjny oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.