

*Sygn. akt: I ACa 672/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Michał Kłos</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krzysztof Depczyński</b> <b>SSO del. Krzysztof Kacprzak</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska-Ponomarenko

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **A. Ż. i K. Ż.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 30 marca 2012r. sygn. akt I C 1783/11

**1) oddala apelację,**

**2) zasądza od Miasta Ł. na rzecz A. Ż. i K. Ż. solidarnie kwot 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 672/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. o zasądzenie od pozwanych A. Ż. i K. Ż. na rzecz powoda kwoty 122.404,71 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwany przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), a także obciążył powoda kosztami procesu w kwocie 3.617 zł.

Sąd Okręgowy oparł to rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Od 1985 roku pozwana A. Ż. i pozwany K. Ż. zajmowali na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ł. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), będący własnością Gminy Ł.. W dniu 22 stycznia 1999 roku Miasto Ł. sprzedało pozwanym prawo odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Wartość tego prawa do lokalu wynosiła wówczas 109.500 złotych, przy czym Miasto Ł. udzieliło pozwanym bonifikaty w wysokości 80 %, a ponieważ nabywcy lokalu pokryli całą należność w drodze jednorazowej wpłaty zastosowano dodatkową bonifikatę, obniżając cenę sprzedaży o 20 %. Zatem cena do zapłaty wynosiła 17.520 zł. Przy zawieraniu umowy sprzedaży ani notariusz, ani osoba reprezentująca Urząd Miasta Ł. nie uprzedzali pozwanych o tym, że nie wolno im sprzedać prawa do lokalu, gdyż grozi to możliwością zażądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

W 1999 lub 2000 roku pozwani zakupili działkę w R. pod T., aby zbudować na niej dom. Zaciągali kredyt na kupno tej nieruchomości. Wobec tego, że nie mieli środków na budowę domu zaczęli się dowiadywać o możliwość sprzedaży swojego mieszkania przy ul. (...) oraz o warunki takiej sprzedaży, aby zasilić środkami z takiej transakcji budowę domu na zakupionej nieruchomości. Pozwany, jako zawodowy oficer, zasięgał na ten temat opinii w Okręgowej Wojskowej Administracji Mieszkań w B. dla Okręgu(...)i w Garnizonowej Administracji Mieszkań przy ul. (...) w Ł., a także w Urzędzie Miasta w Wydziale Spraw Mieszkaniowych. Wszędzie uzyskiwał zapewnienia, że może sprzedać mieszkanie i jeśli przeznaczy pieniądze na budowę domu własnego, nie będzie musiał zwracać bonifikaty.

W dniu 11 grudnia 2001 roku pozwani A. Ż. i K. Ż. dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz S. J. i M. J. za cenę 90.000 złotych. S. J. i M. J. są osobami obcymi dla pozwanych. Pieniądze ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczili na budowę domu. Zamieszkali w domu w miejscowości R. w 2002 roku. Nie mają innego mieszkania ani domu.

Pozwany K. Ż. ma 66 lat, pracuje jako lekarz i jego miesięczny dochód wynosi około 5.000 złotych. Ponadto otrzymuje emeryturę wojskową w kwocie około 4.000 złotych. Wcześniej pozwany okresowo prowadził gabinet prywatny, ale obecnie zawiesił tę działalność. Leczy się od wielu lat z powodu choroby kręgosłupa i gronkowcowego zapalenia stawu kolanowego po operacji stawu kolanowego.

Pozwana A. Ż. ma 65 lat, z zawodu jest plastykiem. Obecnie nie pracuje. Otrzymuje emeryturę w kwocie 980 złotych. (...) wspiera ją mąż. Pozwana leczy się na cukrzycę, na kręgosłup i biodra oraz kardiologicznie i na leczenie wydatkuje około 200 złotych miesięcznie. Pozwana przebywa u swojej chorej matki, którą się opiekuje. Pozwani nie mają nikogo na utrzymaniu.

Pismem z dnia 31 stycznia 2011 roku Miasto Ł. wezwało pozwanych do zwrotu kwoty 113.323,32 złotych stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną przy sprzedaży przez Miasto Ł. przedmiotowego prawa do lokalu.

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 pozwani obowiązani są co do zasady 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 środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania pozwani w całości przeznaczyli na budowę domu. Zamieszkali w nim w 2002 roku i nadal mieszkają. Pozwani nie mają innego domu ani mieszkania. Trudno uznać, aby postępowanie pozwanych było ukierunkowane na osiągnięcie jakichkolwiek korzyści finansowych kosztem strony powodowej. Jedyłą korzyścią pozwanych było to, że zapewнили sobie w ten sposób lepsze warunki mieszkaniowe. Ustawodawca nowelizując omawianą ustawę w 2007 roku dostrzegł potrzebę uregulowania sytuacji, gdy nabywcy lokalu po jego sprzedaży przeznaczają środki na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Okoliczność ta została uwzględniona przy rozważaniu zasad współżycia społecznego. Poza tym w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku. Zmiana stanu prawnego w tym zakresie została wprowadzona dopiero od dnia 22 września 2004 roku. Istotne jest przy tym i to, że strona powodowa wystąpiła o zwrot bonifikaty dopiero w 2011 roku, a więc po około 10 latach od daty sprzedaży mieszkania przez pozwanych. W tym czasie pozwani byli przekonani, że nie będą musieli dokonać zwrotu udzielonej im bonifikaty, tym bardziej, że takie zapewnienie pozwany uzyskał w różnych instytucjach. Dlatego też działania strony powodowej, wprowadzając zgodnego z prawem, nie można ocenić jako zgodnego z zasadami etycznymi i współżycia społecznego.

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

/wyrok z uzasadnieniem k. 54-59/

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

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 k.c. poprzez uznanie, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę prawną,
2. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie zeznań pozwanych za wiarygodne, co do błędnego informowania ich przez urzędników powoda o możliwości sprzedaży lokalu bez zwrotu bonifikaty.

Na tych podstawach sformułowano wnioski o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienia powództwa Miasta Ł., a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że pozwani zbywając prawo do lokalu za cenę wielokrotnie wyższą od uiszczonych wskutek udzielenia im bonifikaty uzyskali korzyść majątkową kosztem Miasta Ł., co skutkowało nieaprobowanym społecznie wzbogaceniem powodów. Zachowanie pozwanych można byłoby rozpatrywać w kategoriach naruszenia powszechnie akceptowanych norm współżycia społecznego, jako nieuczciwe nieetyczne.

Brak jest podstaw do uznania argumentacji Sądu pierwszej instancji, że pozwani nie byli w sposób prawidłowy pouczeni o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W umowie znalazło się odwołanie do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podobnie bezpodstawne – wykraczające poza granice swobodnej oceny dowodów – było ustalenie, że pozwani byli błędnie informowani przez urzędników Miasta Ł. o możliwości zbycia ich lokalu bez zwrotu bonifikaty.

/apelacja k. 64-67/

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja powoda jest w bezzasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Ustalenia te były w ogromnej większości bezsporne. Strona powodowa zakwestionowała podstawę faktyczną rozstrzygnięcia tylko w zakresie błędnego informowania pozwanych przez urzędników powoda o możliwości sprzedaży lokalu bez zwrotu bonifikaty. Jednak zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wbrew apelacji nie doszło do zarzucanego uchybienia przez Sąd Okręgowy zasadzie swobodnej oceny dowodów sformułowanej w art. 233 § 1 k.p.c. 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. W orzecznictwie słusznie wskazuje się, że jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, LEX 187124).

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. Zarzut nieprawidłowej oceny dowodów stanowił jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskiem Sądu Okręgowego. Trzeba podkreślić, że strona powodowa nie przedstawiła żadnego materiału dowodowego, który podważał wersję zdarzeń zaprezentowaną przez pozwanych. Nie było to niemożliwe, gdyż pozwani podali wiele szczegółów dotyczących czasu i miejsc prowadzonych rozmów, a nawet nazwiska osób, które udzielały im informacji. W tej sytuacji przeciwko zgodnym i uzupełniającym się wzajemnie zeznaniom, na które powoływali się pozwani, powód przedstawił tylko swoje twierdzenia, że zeznania te są na pewno nieprawdziwe. Warto też zauważyć, że za przyjętą przez Sąd wersją spornych zdarzeń przemawia także to, iż w świetle obowiązującego w 2001 roku stanu prawnego (co będzie przedmiotem dalszych wywodów) żądanie zwrotu bonifikaty nie było obligatoryjne i przez prawie dziesięć lat rzeczywiście nikt pozwanych nie wzywał do zapłaty z tego tytułu. Okoliczności te wskazują, że uprawnione jest wnioskowanie, iż dopiero po kilku latach zmieniła się interpretacja sytuacji prawnej osób, które skorzystały z bonifikaty pod rządami wcześniejszego stanu prawnego. Nadto wysoka pozycja społeczna pozwanych, przekładająca się na poziom ich wyrobienia społecznego, również przemawia za tym, że mogli oni wykazać się większą niż przeciętna gorliwością w zbieraniu informacji na temat obwarowań prawnych towarzyszących zbyciu lokalu nabytego wcześniej z bonifikatą.

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. Zawsze należy analizować konkretny przypadek i nie można generalizować. Apelujący nie wskazał, co zdecydowało, że w przypadku pozwanych zdecydował się zrealizować potencjalnie istniejącą możliwość żądania zwrotu bonifikaty. W tym kontekście pojawia się tylko jedna okoliczność, to jest wzbogacenie się pozwanych kosztem gminy. Jednak pozwani środki uzyskane ze sprzedaży prawa do lokalu przeznaczyli na poprawę własnych warunków mieszkaniowych, a więc poruszali się w ramach celu, który przyświecał udzieleniu im bonifikaty, jako członkom wspólnoty samorządowej. Taki transfer środków nie jest w żaden sposób wątpliwy od strony moralnej (od nowelizacji omawianej ustawy w 2007 roku takie rozporządzenie środkami jest nawet prawnie chronione przed obowiązkiem zwrotu bonifikaty).

W niniejszej sprawie były więc podstawy do przyjęcia, że decyzja o żądaniu zwrotu bonifikaty, choć prawnie dopuszczalna, była dowolna. Ta dowolność nosiła cechy nadużycia prawa podmiotowego. Dlatego Sąd Okręgowy słusznie odwołał się do art. 5 k.c., który przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współzycia 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 pozaprawny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. W niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności indywidualizujące ten przypadek. Wśród nich Sąd pierwszej instancji słusznie wymienił zasługujący na ochronę

sposób zainwestowania środków uzyskanych ze sprzedaży prawa do lokalu, który w okresie późniejszym dla osób znajdujących się w analogicznej sytuacji faktycznej przewidywał zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty. Nie bez znaczenia były też zapewnienia uzyskane przez pozwanych od pracowników strony powodowej, że Miasto nie skorzysta z prawa żądania zwrotu bonifikaty, a także długi okres pomiędzy sprzedażą prawa do lokalu a spornym żądaniem zapłaty. Te okoliczności nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony pozwanej naruszało zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godziło w zasady słuszności i bezprawnie podważało bezpieczeństwo ekonomiczne rodziny pozwanych. Nie doszło więc do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego.

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 pozwanych wyliczono zgodnie z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).