

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 11 września 2013 roku, w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko I. M. i J. M. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo, zasądził od powoda na pozwaną kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania i na rzecz pozwanego taką samą kwotę z tego samego tytułu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy podał, że powód domagał się zasądzenia od pozwanych kwoty 55.437,76 zł wraz z odsetkami tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży w dniu 10 maja 2000 r. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia lokalu przez pozwanych i w dacie jego dalszej odsprzedaży, wobec dokonania przez pozwanych w dniu 8 października 2002 r. sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz J. T., niebędącej dla pozwanych osobą bliską w rozumieniu przepisów powołanej ustawy. Kilka miesięcy przed sprzedażą pozwani nabyli działkę nr (...) w obrębie R.. Na działce tej pozwani wybudowali dom, do którego przeprowadzili się w 2005 r. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczili na budowę domu.

Sąd I instancji oddalił powództwo wskazując, że wystąpienie powoda o zwrot bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd I instancji podał, że od 2007 r. przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Choć wskazana zmiana nie odnosi się do przedmiotowej sprawy, to jednak podlega uwzględnieniu przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Pozwani działali w zaufaniu do przedstawicieli Gminy, którzy nie poinformowali ich o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania. Sąd I instancji zwrócił również uwagę na sytuację materialną pozwanych.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, skarżąc je w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w stanie faktycznym, który tego nie uzasadniał,
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że organy miejskie wprowadziły w błąd pozwanych informując o rezygnacji z dochodzenia roszczenia, gdy w istocie powodowie uzyskiwali informację o możliwości sprzedaży lokalu mieszkalnego a o konsekwencje z tym związane nie pytali nikogo i bazowali na własnej wiedzy,

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanych kwoty 55.437,76 zł z odsetkami ustawowymi od 10 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 5,65 zł tytułem zwrotu kosztów monitu z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od powoda na rzecz pozwanej w postępowaniu drugoinstancyjnym.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 29 listopada 2013 r. pełnomocnik pozwanych podtrzymał swe stanowisko w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne i uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści uzasadnienia.

Wszystkie sformułowane przez powoda zarzuty zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji o braku podstaw do udzielenia powodowi ochrony prawnej w zakresie żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania na rzecz pozwanych. Apelujący podniósł, że pozwani nie mogą powoływać się na naruszenie w stosunku do nich zasad współżycia społecznego, w sytuacji gdy podstawę dochodzonego od nich roszczenia stanowi przepis bezwzględnie obowiązujący, tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży mieszkania przez powoda na rzecz pozwanych oraz w dacie sprzedaży mieszkania przez pozwanych na rzecz osoby trzeciej. Apelujący wskazał, że pozwanym nikt nie udzielił mylnej informacji o braku konieczności zwrotu bonifikaty. Zastosowanie zaś art. 5 k.c. to promowanie braku rozwagi w podejmowaniu najważniejszych decyzji życiowych, tj. zakupu i sprzedaży nieruchomości.

Stanowisko to jest nietrafne. W rozpoznawanej sprawie brak podstaw do uwzględnienia powództwa został słusznie wywiedziony przez Sąd I instancji z zasad współżycia społecznego nakazujących traktowanie wszystkich uczestników obrotu prawnego znajdujących się w identycznej sytuacji w ten sam sposób. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dopiero ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie Sądu odwoławczego słusznie Sąd I instancji pomocniczo posłużył się przy ocenie granic korzystania przez powoda z przysługujących mu praw podmiotowych normą art. 68 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. Wedle tego przepisu obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma zastosowania w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Należy podkreślić, że powołany przepis nie ma zastosowania do rozpoznawanej sprawy, lecz został jedynie pomocniczo i trafnie uwzględniony przez Sąd I instancji. Zdaniem Sądu odwoławczego, norma ta wyznacza zamiar ustawodawcy realizowany poprzez udzielanie bonifikat. W rozpoznawanej sprawie pozwani należycie wykazali, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy przeznaczyli na spłatę zobowiązań zaciągniętych w związku z zakupem kilka miesięcy wcześniej innego lokalu, w którym nadal zamieszkują. Skoro zatem cel ten nadal został spełniony (pozwani zamieszkali w domu wybudowanym ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania uprzednio zakupionego od Gminy) to równe traktowanie osób znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej wymaga odstąpienia od realizacji uprawnienia powoda do żądania zwrotu bonifikaty. W ocenie Sądu odwoławczego okolicznością przemawiającą za zastosowaniem dobrodziejstwa z art. 5 k.c. jest również to, że powód zwlekał z wystąpieniem o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 10 lat i wystąpił z przedmiotowym roszczeniem w dniu 26 września 2012 r., w sytuacji gdy zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć obowiązek zwrotu bonifikaty, jest sprzedaż mieszkania przez pozwanych, która nastąpiła w dniu 8 października 2002 r. Wprawdzie wcześniej powód wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty, ale nie doprowadziło to do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia. Takie działanie nie zasługuje na aprobatę i uzasadnia ocenę, że zgłoszone roszczenie należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ujętymi w art. 5 k.c.

Należy mieć również na uwadze, że powód – wbrew tezom stawianym w apelacji – nie wykazał, by pozwanym nie udzielono mylnej informacji o braku obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania na rzecz osoby trzeciej. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, opubl. LEX nr 1102856, wedle którego brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami 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 powołanej ustawy. Oznacza to, że przesłanką żądania zwrotu bonifikaty nie jest uprzednie pouczenie nabywców lokalu o powyższym obowiązku zwrotu w przypadku zbycia lokalu przed upływem terminu, wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, że z zasad współzycia społecznego wynika nakaz dla wszystkich stron stosunku prawnego postępowania zgodne z dobrymi obyczajami i ciążyący na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego, obowiązek szczególnie starannego działania z uwzględnieniem nierówności stron, tj. z jednej strony organu dysponującego zapleczem urzędniczym i doświadczeniem w zakresie przeprowadzania wskazanych transakcji, a z drugiej strony osobą fizyczną nie posiadającą powyższych walorów. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. kt II CSK 494/10, opubl. L., w którym stwierdził, 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. Zasadę tę, a w sferze stosunków prywatnych art. 546 k.c., narusza zaniechanie poinformowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego.

Trafnie również Sąd I instancji zauważył, że zmiana art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca po stronie właściwego organu obowiązek (a nie tylko możliwość) żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal przed upływem karencji – weszła w życie z dniem 22 września 2004 r. Oznacza to, że w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Powód ma możliwość, lecz nie obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty.

Należy także zauważyć, że przyczyną sprzedaży przez pozwanych lokalu nabytego od Gminy i wybudowania domu była potrzeba zapewnienia rodzinie pozwanych lepszych warunków bytowych w związku z oczekiwanymi narodzinami dziecka. Nabyty od Gminy lokal był zarobaczony i mimo podejmowanych przez pozwanych wysiłków ten stan nie ulegał zmianie. W ocenie Sądu odwoławczego okoliczność ta również uzasadnia konieczność zbycia lokalu nabytego od Gminy. W takiej sytuacji wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowi czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku i usprawiedliwia zastosowanie art. 5 k.c.

Konkludując, zdaniem Sądu Okręgowego słusznie Sąd I instancji uznał, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Roszczenie powoda oparte na przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współzycia społecznego poprzez przyjęcie odmiennej sytuacji prawnej osób, które zbyły mieszkanie, a pochodzące z tego tytułu środki przeznaczyły na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w zależności jedynie od daty zbycia tego mieszkania, tj. przed lub po dniu 22 października 2007 r., a także wobec poinformowania pozwanych o braku obowiązku zwrotu tejże bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania na zakup innego mieszkania. Nadto, za zastosowaniem instytucji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. przemawiają również podniesione wyżej okoliczności sprawy, a dotyczące sytuacji bytowej pozwanych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).