

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 297/13 z powództwa Miasta Ł. przeciwko M. W. i J. W. o zapłatę kwoty 60.558,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 60.552,82 zł od dnia 7 lipca 2011 roku do dnia zapłaty zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 60.552,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli apelacją pozwani w części, tj. w zakresie punktów 1 i 3. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. polegające na niezastosowaniu tego przepisu w sytuacji, gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu bonifikaty byłoby sprzeczne z powszechnie akceptowanymi wartościami składającymi się na pojęcie sprawiedliwości;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzeniu przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które są niezgodne z doświadczeniem życiowym i nie są logicznie poprawne poprzez uznanie, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., podczas gdy z załączonych do sprawy dokumentów i zeznań świadka I. W. (1) oraz pozwanej wynika, że:

- pozwani są ludźmi starymi i bardzo schorowanymi, w trudnej sytuacji materialnej i osobistej;
- lokal nabyty od Gminy zbyli tylko z uwagi na stan zdrowia i utratę wzroku przez pozwanego, aby przenieść swoje miejsce zamieszkania bliżej miejsca zamieszkania córki, która wychowywała małe dziecko i nie była w stanie codziennie dojeżdżać przez całe miasto do rodziców;
- wszystkie pieniądze ze sprzedaży tego lokalu pozwani przeznaczyci na nabycie innego mieszkania, w którym mieszkają do chwili obecnej;
- lokal nabyty od Gminy Ł. pozwani sprzedali za kwotę niższą niż dochodzona pozwem;
- w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku;
- powód nie poinformował pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty, mimo że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działania jej organów nie narażają go na ujemne konsekwencje finansowe.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwanych strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łodzi dodatkowo ustalił:

J. W. jest osobą schorowaną. Cierpi obecnie na liczne schorzenia, w tym zwłaszcza natury gastrologicznej, a nadto stale pogarsza się jego wzrok. Pozwany ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności na stałe. Wyrokiem Sądu Okręgowego – Sądu Pracy i Ubezpieczeń Społecznych w Łodzi z dnia 29 września 1999 roku, sygn. akt VIII U 3373/98 J. W. został uznany za całkowicie niezdolny do pracy i niezdolny do samodzielnej egzystencji na stałe. Z uwagi na

swój stan zdrowia, związany również z postępującą utratą zdrowia (zaćma obu oczu) J. W. wymaga stałego leczenia i rehabilitacji i w związku z tym przebywa on pod stałą opieką lekarską, a także pod opieką psychologa.

/orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 56; zaświadczenie z ZUS – k. 57; Informacja o stanie zdrowia – k. 58; karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 59-66; historia choroby – k. 67-70, k.-94/

Na liczne schorzenia cierpi również pozwana M. W. i w związku z tym pozostaje ona pod stałą opieką poradni kardiologicznej, ortopedycznej i rehabilitacyjnej. Pozwana została zaliczona do trzeciej grupy inwalidzkiej.

/Informacja o stanie zdrowia – k. 140; orzeczenie Obwodowej Komisji Lekarskiej ds. Inwalidztwa – k. 141/

Początkowo J. W. z uwagi na jego stan zdrowia opiekowała się jego żona – pozwana M. W.. Z uwagi jednak na to, iż również stan zdrowia pozwanej zaczął ulegać pogorszeniu pomocy w życiu codziennym zaczęła im udzielać ich córka I. W. (2). Córka pozwanych od 2003 roku mieszka w S.. Z uwagi na znaczną odległość mieszkania pozwanych położonego przy ulicy (...) w Ł. (okolice CH Manufaktura) od domu ich córki, a także stałą potrzebę korzystania przez J. W. i M. W. z pomocy I. W. (2), której w tym czasie urodziło się dziecko i związku z tym nie była ona w stanie pokonywać codziennie tak znacznej odległości do miejsca zamieszkania rodziców, pozwani podjęli decyzję o sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) i zakupie lokalu w bliskiej odległości od domu ich córki. Ostatecznie nabyte mieszkanie przez pozwanych w 2004 roku mieści się przy ulicy (...) w Ł., tj. w okolicy Centrum (...).

/zeznania świadka I. W. (2) – k. 155-156; zeznania powódki M. W. – k. 157/

Pozwani nie mogli przeprowadzić się do domu ich córki w S., aby ułatwić jej sprawowanie stałej opieki nad nimi i świadczenia pomocy w czynnościach życia codziennego, z uwagi na to, że dom I. W. (2) jest znacznie oddalony od sklepów i przychodni lekarskich.

/zeznania powódki M. W. – k. 158/

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołane dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków i stron, których wiarygodność i prawdziwość nie budziła żadnych wątpliwości i nie była też kwestionowana przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelację należało uznać za zasadną.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie wprawdzie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które wymagały jedynie nieznacznego uzupełnienia we wskazanym powyżej zakresie. Sąd ten dokonał jednakże nieprawidłowej subsumpcji tak ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, a w szczególności nieprawidłowo ocenił, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie znajduje zastosowania przepis art. 5 k.c. i z tych też względów zaskarż one orzeczenie musiało podlegać zmianie.

Na wstępie należy zauważyć, iż, jak słusznie to już podkreślił Sąd pierwszej instancji, aktualnie obowiązujący, tj. od dnia 22 października 2007 roku, art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyodrębnia sytuację polegającą na sprzedaży lokalu i następnie przeznaczeniu uzyskanych ze sprzedaży środków na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5). Jak wynika z brzmienia tego przepisu, ust. 2 nie stosuje się 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.

W rozpoznawanej sprawie przepis powyższy - co nie było ostatecznie kwestionowane także przez stronę pozwaną - nie ma jednakże zastosowania, bowiem ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż tego lokalu pozwany oraz udzielenie bonifikaty, a także sprzedaż lokalu przez pozwanych osobie trzeciej i nabycie przez pozwanych nieruchomości przy ul. (...) w Ł. miało miejsce przed wejściem w życie tej ustawy, tj. przed dniem 22 października

2007 roku. Przepis ten nie obowiązywał zatem w dniu 29 kwietnia 2004 roku, a więc w dacie nabycia nieruchomości mieszkalnej przez pozwanych. Okoliczność ta nie mogła mieć zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Słusznie stwierdził również Sąd Rejonowy, iż na uwzględnienie nie mógł także zasługiwać zarzut pozwanych, że nie zostali oni poinformowani przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 30 października 2001 roku, o możliwości ubiegania się przez Gminę Ł. o zwrot udzielonej bonifikaty oraz że w umowie nabycia lokalu brak odpowiedniego zapisu dotyczącego tej kwestii. W orzecznictwie szeroko przyjmuje się bowiem, iż 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 bowiem określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa (art. 56 k.c.), w tym treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, opubl. LEX nr 1102856, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 listopada 2004 roku, IV CK 300/04, opub. L.).

Należy również zauważyć, iż w § 7 umowy z dnia 30 października 2001 roku wskazano, że we wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli zatem apelujący nie znali treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdujących zastosowanie w przypadku zbycia lokalu, w tak krótkim czasie od jego nabycia na preferencyjnych warunkach, to winni oni byli podjąć działania mające na celu ustalenie prawnych konsekwencji takich działań. Skoro zaś tego nie uczynili, to aktualnie - w świetle zasady „ignorantia iuris nocet” nie mogą się już powoływać na niezajomość przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako podstawę uzasadniającą zwolnienie ich od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Skuteczny okazał się natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. polegającego na niezastosowaniu tego przepisu w sytuacji, gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu bonifikaty byłoby sprzeczne z powszechnie akceptowanymi wartościami składającymi się na pojęcie sprawiedliwości.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań, zauważyć jeszcze należy, iż jak podnosi się w orzecznictwie 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 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, LEX nr 964496). Na aprobatę zasługuje również wyrażany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż na zasady wynikające z powołanego przepisu ustawy nie może się powoływać osoba, która sama nie przestrzega zasad współżycia społecznego (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 roku, I PK 135/10, LEX nr 794776). Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela również stanowisko, w świetle którego przepis art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy dla skonstruowania prawa podmiotowego, w oparciu o które dochodzone jest powództwo, może natomiast uzasadniać oddalenie powództwa sprzecznego z zasadami współżycia społecznego albo sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, na podstawie którego roszczenie jest dochodzone przez powoda (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, III CSK 181/10, LEX nr 864003).

Uwzględniając powyższe, zgodzić się należy z argumentacją skarżących, iż w świetle całokształtu okoliczności przedmiotowej sprawy zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego okazał się musiał w pełni uzasadniony.

Dokonując oceny zasadności roszczenia strony powodowej w świetle powyższych zasad istotne znaczenie powinno mieć w szczególności ustalenie, iż pozwani J. W. i M. W. sprzedali wprawdzie nabyte od Gminy z bonifikatą mieszkanie w Ł., jednakże uczynili to nie dobrowolnie i z chęci osiągnięcia zysku, lecz w tym celu, aby móc zamieszkać bliżej ich córki I. W. (2), która była jedyną osobą mogącą udzielić im pomocy i opieki, z racji zaś na to, że sama wychowywała

również swoje małe dziecko, nie była w stanie pokonywać codziennie znacznej odległości dzielącej jej dom w S. od mieszkania rodziców położonego w okolicy CH Manufaktura w Ł.. Pozwani nie sprzedali zatem mieszkania z chęci osiągnięcia zysku (zważyć bowiem należy, iż ze sprzedaży uzyskali mniej środków finansowych niż musieli następnie przeznaczyć na zakup nowego mieszkania bliżej córki), a nadto nie kierowała nimi chęć polepszenia sobie standardów mieszkaniowych, lecz sprzedaży tej dokonali dlatego, iż znacznemu pogorszeniu uległ stan zdrowia obojga pozwanych, a zwłaszcza pozwanego J. W., który oprócz licznych schorzeń zaczął się zmagać również z utratą wzroku, a związku z tym córka pozwanych musiała podjąć się bardziej intensywnej opieki nad rodzicami, która to opieka w pełnym zakresie możliwa była jedynie w wypadku zmiany miejsca zamieszkania pozwanych i przeprowadzenia w okolice położone w bliższej odległości od domu I. W. (2).

W takiej zatem sytuacji, gdy pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone na cel zbieżny z wolą ustawodawcy, czyli zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, sprzedaż mieszkania zaś uwarunkowana była chęcią uzyskania przez schorowanych rodziców pomocy od córki, domaganie się przez stronę powodową zwrotu równowartości bonifikaty po niemal dziesięciu latach od zakupu lokalu nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Interes finansowy Gminy zaś powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli.

W konsekwencji należy zgodzić się ze argumentacją pozwanych, iż wszystkie wskazane wyżej okoliczności związane z zawarciem przez J. W. i M. W. umów sprzedaży lokali, a także dochodzeniem od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, pozwalały na stwierdzenie, że dochodzenie to należało ocenić jako nadużycie przysługującego stronie powodowej prawa podmiotowego, które tym samym nie zasługiwało na ochronę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości.

Zmiana wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o żądaniu głównym skutkować musiała również zmianą orzeczenia o kosztach postępowania. O kosztach tych należało orzec zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasądzić od Gminy Ł. na rzecz M. W. i J. W. solidarnie kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu tychże kosztów. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustalone na podstawie §6 pkt 6 i §2 ust. 1 i 2 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasądzono od Gminy Ł. na rzecz M. W. i J. W. solidarnie kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu tychże kosztów. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w postępowaniu apelacyjnym ustalone na podstawie §13 ust. 1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 6 i §2 ust. 1 i 2 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.