

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 10 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko A. M. i P. M. o zapłatę oraz orzekł o kosztach procesu.

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

-art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że działanie pozwanych było w określonej sytuacji usprawiedliwione i tym samym zasługuje na ochronę prawną;

-art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia przedmiotowego lokalu, poprzez jego błędną wykładnię, niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa;

- art. 5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i w konsekwencji przyjęcie, że roszczenie powoda narusza zasady współżycia społecznego z uwagi na fakt, że: powód zgodnie z treścią obowiązującej w dacie zawarcia umowy ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynie może od pozwanych żądać zwrotu bonifikaty, a nie ma obowiązku tej bonifikaty żądać, dokonując zbycia zakupionej z bonifikatą od powoda nieruchomości pozwani działali nie w celu uzyskania korzyści majątkowej, a jedynie w celu poprawy warunków życiowych swojej rodziny, sytuacji majątkowej pozwanych, stanu ich zdrowia i zdrowia ich dzieci.

W oparciu o powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 54.291,14 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6,10 zł (bez odsetek ustawowych), jak w pozwie oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej i odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Sąd Okręgowy podziela podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjmuje ją za własną.

W istocie, skarżący stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej faktów ustalonych w toku postępowania. Zastrzeżenia apelacji, Sąd Okręgowy rozważył zatem w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, nakazuje w pełni podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że jakkolwiek roszczenie powoda znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997.115.741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, to jednak nie może zostać uwzględnione z tego względu, iż zasadnym jest zarzut pozwanych, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Otóż zważyć należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Skoro tak, to z góry chybioną musi być argumentacja apelacji odnośnie jednoznacznej dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997.115.741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony przedmiotowej umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego.

Zasadnie wskazał Sąd Rejonowy, że rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie w kontekście art. 5 k.c. musi przede wszystkim uwzględniać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot. Istotnie, wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak bowiem nie bez racji argumentuje skarżący bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Podkreślić należy, co zauważył Sąd Rejonowy, że cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż pozwani sprzedali lokal wykupiony z bonifikatą jeszcze przed upływem karencji.

Nie może pozostać bez znaczenia, że lokal, który pozwani nabyli od gminy był mieszkaniem położonym w miejscu niebezpiecznym, hałaśliwym i zanieczyszczonym. W lokalu tym pozwani zamieszkiwali wraz z dwójką dzieci, z których syn (19 lat) cierpi na astmę oskrzelową, a córka (10 lat) pozostaje pod opieką lekarza specjalisty z podejrzeniem alergii układu oddechowego. Zalecenia lekarzy co do poprawy warunków mieszkaniowych były w znacznej mierze przyczyną podjęcia przez pozwanych decyzji o sprzedaży mieszkania.

Okoliczności te w powiązaniu z sytuacją materialną pozwanych, czynią nieodzownym wniosek, że sprzedaży lokalu wykupionego od powoda z bonifikatą pozwani dokonali wyłącznie w celu poprawy własnej sytuacji mieszkaniowej, której z uwagi na swoje położenie zdrowotne i materialne w istocie nie mieli możliwości poprawić w inny sposób. Pozwani postąpili zatem zgodnie z celem jaki przyświecał ustawodawcy to jest zapewnienie najemcom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków życia. Przeciwnie, wyzbycie się lokalu wykupionego na preferencyjnych zasadach, który miał służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jedynie dla zysku, niewątpliwie byłoby sprzeczne z celem udzielenia bonifikaty. To jednak o takiej sprzeczności w realiach niniejszej sprawy mówić nie sposób.

Nie bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa z perspektywy art. 5 k.c. jest również okoliczność, że pozwani (mimo pouczenia o treści art. 68 ust. 2 ustawy przy podpisywaniu umowy sprzedaży) byli do 2004 r. informowani przez pracowników Urzędu Miasta Ł. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, że na terenie miasta Ł. nie obowiązuje zwrot bonifikaty, bo nie ma stosownej uchwały Rady Miasta, że praktyka Gminy jest taka, że nie żąda się zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszego zbycia.

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

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. ze stosowanym odpowiednio art. 105 § 2 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu z uwzględnieniem solidarnej odpowiedzialności pozwanych co do istoty sprawy. Na koszty poniesione przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym złożyło się jedynie wynagrodzenie ich pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.).