

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko E. D. o zapłatę zasądził pozwanego na rzecz powoda kwotę 66168,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 września 2014r. do dnia zapłaty. Orzekając o kosztach procesy Sąd nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu tychże kosztów.

Powyższe orzeczenie zaskarżył apelacją pozwany w całości. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

A. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż powód udowodnił okoliczność zbycia przez pozwanego spornego lokalu, z którym jest związane prawo użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy złożenie wraz z pozwem wyłącznie aktu notarialnego nie wystarcza do udowodnienia zbycia lokalu, wobec niemożności przeniesienia własności lokalu bez przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym, na którą to okoliczność został podniesiony zarzut w odpowiedzi na pozew oraz w piśmie procesowym strony pozwanej z dnia 16 kwietnia 2015 r.,

2. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzeniu przez Sąd pierwszej instancji wniosków, iż nie zachodzą w sprawie wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., podczas gdy z załączonych do sprawy dokumentów oraz zeznań pozwanego wynika, że:

a) pozwany jest w podeszłym wieku, ukończył zasadniczą szkołę zawodową, nie posiada wykształcenia prawniczego, nie ma rodziny i utrzymuje się z pracy o niskim wynagrodzeniu,

b) pozwany nabył lokal mieszkalny od Urzędu Miasta Ł. nie ze względu na chęć zysku, a ze względu na chęć zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze swoją ówczesną partnerką i jej dzieckiem,

c) pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwany przeznaczył na remont mieszkania, w którym mieszkali rodzice pozwanego, a pozostała część na spłatę zadłużenia po rodzicach,

d) w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku,

e) powód nie poinformował pozwanego o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej 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 i prawne;

B. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. polegające na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i powszechnie akceptowanymi wartościami składającymi się na pojęcie sprawiedliwości.

Skarżący wnosił o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Zarzut nie udowodnienia okoliczność zbycia przez pozwanego spornego lokalu jest bezpodstawny. Nie ulega wątpliwości, że w następstwie zawartej między pozwanym a J. P. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego w dniu 17 IX 2004r. i wniosku w tym akcie o wpisanie wnioskodawczyni jako właścicielki (§7) doszło do wyzbycia się tego prawa przez pozwanego. Pozwany, co jest niesporne nie kwestionował zawarcia tej umowy. J. P. poprzez wpisanie jej prawa w księdze wieczystej stała się właścicielką lokalu. O tym, że wpisana została do księgi wieczystej świadczy zapis w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) przy ul (...) w Ł.. Księgi wieczyste są jawne, dostępne elektronicznie tak więc poczynienie niezbędnych ustaleń nie wymagało żądania złożenia stosownego odpisu przez stronę powodową.

Jak wynika z treści apelacji skarżącego sformułowane przez niego zarzuty sprowadzały się w istocie do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zdaniem apelującego w rozpoznawanej sprawie wystąpiły przesłanki szczególne uzasadniające stwierdzenie, iż roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę prawną w świetle klauzul generalnych zawartych w treści tego przepisu, jak również do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wykształcenia pozwanego, jego wieku, planów powoda co do przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu, stanu prawnego w dacie zbywania lokalu jak też braku informacji od powoda o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Żaden z podniesionych przez skarżącego zarzutów nie okazał się jednak na tyle zasadny, aby skutkować mógł wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia, a w konsekwencji rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, jako odpowiadające prawu, musiało się ostać.

Przede wszystkim jako całkowicie błędny należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie

jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Jako błędny i nie zasługujący na akceptację należało uznać także drugi z podniesionych w treści apelacji zarzutów, tj. zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy – zdaniem apelujących - w nietypowym i wyjątkowym stanie faktycznym niniejszej sprawy zachodziły wszelkie przesłanki do uznania, iż roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę prawną w świetle klauzul generalnych zawartych w treści tego przepisu. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, iż jak podnosi się w orzecznictwie i czego nie kwestionują również skarżący w treści swojej apelacji, norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana wyłącznie po wykazaniu wyjątkowych okoliczności (tak np. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 maja 2010 roku wydanym w sprawie III APa 4/10, OSA 2011/3/91-106). 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).

W rozpoznawanej sprawie okolicznością pozostającą poza sporem było to, iż pozwany zbył lokal przy ulicy (...) w Ł. po upływie niespełna trzech miesięcy za kwotę znacznie przewyższającą wysokość uiszczonej ceny. Pozwany płacąc stronie powodowej jedynie 10.192 zł, sprzedał lokal mieszkalny za kwotę 50.000 złotych. Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany działał z chęci zysku, by w zamian za uzyskane środki wyremontować inną nieruchomość i spłacić ciążące na nim zobowiązania. Trzeba także pamiętać, że pozwany w momencie nabywania lokalu był już w posiadaniu innego lokalu mieszkalnego po rodzicach. Sąd Rejonowy trafnie nie dopatrywał się po stronie pozwanego powstania nagłych, nadzwyczajnych okoliczności zmuszających do wyzbycia się lokalu nabytego wcześniej od powoda. Zarzut niepoinformowania pozwanego o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty jest o tyle bezpodstawny, że po pierwsze w tym zakresie były jednoznaczne przepisy prawne powszechnie dostępne wymienione w akcie sprzedaży a po drugie, że pozwany nie wykazał aby zwracał się o jakiegokolwiek informacji do powoda przed sprzedażą lokalu J. P..

Zważyć także należy, że zwrot bonifikaty nie jest uzależniony od tego aby nabywca był o tym pouczony czy też by sankcja ta została umieszczona w protokole rokowań czy też w akcie notarialnym. W toku procedury dotyczącej zakupu lokalu z bonifikatą pozwany uzyskał informację, że nabycie przedmiotowego lokalu następuje stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Wykształcenie zawodowe było wystarczającym do uzyskania niezbędnej wiedzy co do skutków prawnych zbycia lokalu przed upływem okresu karencyjnego. Również sam wiek pozwanego i jego obecna sytuacja majątkowa nie może niweczyć w świetle dyspozycji art. 5 k.c. żądania powoda.

Dlatego też Sąd Rejonowy zasadnie uznał, żądanie zwrotu bonifikaty przez stronę powodową jest nadużyciem prawa podmiotowego.

Trzeba nadto podkreślić, że skoro apelujący, mając stabilnie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe na skutek nabycia od Miasta Ł. lokalu mieszkalnego z bonifikatą, sprzedał ten lokal po cenie wolnorynkowej, ze znacznym zyskiem, to należało uznać, iż to nie roszczenie strony powodowej, lecz działania samego pozwanego było sprzeczne z przeznaczeniem przyznanej mu pomocy w nabyciu mieszkania, a tym samym sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496), w którym stwierdził, iż 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 uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Ponadto Sąd Najwyższy wyraźnie i w sposób jednoznaczny również stwierdził, iż uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym

przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Podzielić należy także pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 r., sygn. akt II CSK 600/14, iż przepis art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie w której nastąpiło zdarzenie uzasadniające żądanie zwrotu od pozwanego bonifikaty nie zobowiązywała wprawdzie powoda do żądania jej zwrotu, ale niewątpliwie przyznawał mu jednak takie uprawnienie. Skoro z wyraźnego przepisu wynikało prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, to nie można odmówić ochrony tego prawa z powołaniem się na ogólne okoliczności o jakich wspomina się w zaskarżonym wyroku, kwalifikując je jako naruszenie zasad współzycia społecznego.

Z tych wszystkich względów należało uznać, iż również drugi z podniesionych przez apelujących zarzutów, tj. zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci powołanego wyżej przepisu ustawy, nie mógł okazać się zasadny.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem ustawy w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Uwzględniając charakter przedmiotowej sprawy, jak również wyjątkowo trudną sytuację finansową skarżącego, a także mając na względzie treść rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, w którym Sąd ten zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę przeszło 66.000 zł Sąd Okręgowy uznał, iż w rozpoznawanej sprawie zaistniały uzasadnione podstawy do nieobciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego.