

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 listopada 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo M. Ł. skierowane przeciwko pozwanym J. J. i M. J. o zapłatę kwoty 13.491 złotych i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

### **Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:**

Pozwani w dniu 11.10.2006 r. nabyli lokal mieszkalny nr (...), usytuowany przy ul. (...) w Ł. w budynku wielomieszkaniowym wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

Cenę nabycia ustalono na kwotę 60.300 zł od której została odliczona wysokość kaucji mieszkaniowej 209,94 zł. W związku z czym wartość lokalu wyniosła 60.090,06 zł od której została udzielona bonifikata w wysokości 80%. Do zapłaty pozostało 12.018,01 zł. Paragraf 11 zawartej umowy sprzedaży zawierał pouczenie pozwanych o treści art. 68 ust.2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2004 .261.2003) o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy.

W dniu 22 lipca 2008 r. pozwani sprzedali wyżej opisany lokal mieszkalny na rzecz A. C. za kwotę 188.000,00 zł. Nabywca nie był dla pozwanych osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 2 grudnia 2008 roku, pozwani zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. umowę na budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności i o budowę garażu wielostanowiskowego w celu ustanowienia udziału we współwłasności. Na podstawie tej umowy pozwani wpłacili tytułem wkładu budowlanego kwotę 191.417,11 zł., w tym na poczet mieszkania 162.061,85 złotych. W dniu 23 grudnia 2010 roku został sporządzony akt notarialny umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy o budowę lokalu.

W dniu 3 czerwca 2009 roku pozwani, wobec konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...), kupili lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, za cenę 135.000 złotych, który następnie został sprzedany, a uzyskane w ten sposób środki wpłacone do Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany od 2000 roku jest na rencie w wysokości ok 1.300 zł. Ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Jego choroba postępuje. Zanikają mu mięśnie z uwagi na uszkodzenie nerwów. W 2010 roku, pozwany poruszał się jeszcze bez kuli, lecz nie jest pewne, że w przyszłości poruszać się będzie przy pomocy wózka inwalidzkiego. Sprzedany lokal był bez windy i bez balkonu. W nowym lokalu jest winda i balkon. Przyczyną zbycia lokalu i kupna nowego było polepszenie warunków mieszkaniowych z uwagi na chorobę pozwanego. Wszystkie pieniądze ze sprzedaży lokalu w ciągu roku pozwani przeznaczyli na nabycie nowego lokalu. Pozwani posiadają tylko to jedno mieszkanie. Mieszkają w nim sami. Pozwana jest emerytowanym nauczycielem, ma ok. 2.000 zł emerytury. Około 900 zł miesięcznie wynosi koszt kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez pozwanych.

Pozwani widzieli o postanowieniu umowy dotyczącym obowiązku zwrotu bonifikaty. Zwrócili się w tej sprawie do Urzędu Miasta, wskazując na ich sytuację, chorobę i konieczność zmiany miejsca zamieszkania. Powód nie udzielił pozwanym wiążącej odpowiedzi. Poinformowano pozwanych, że „będą się martwić jak Urząd Miasta zażąda zwrotu bonifikaty”.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał, że dochodzone przez stronę powodową żądanie znajduje podstawę prawną w przywołanym w treści pozwu unormowaniu art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w chwili sprzedaży lokalu z bonifikatą, tj. dnia 11.10.2006 roku nie była przewidziana w ustawie okoliczność wyłączająca obowiązek zwrotu bonifikaty, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości dokonanej w okresie karencji zostaną przeznaczone w oznaczonym terminie na nabycie innej nieruchomości lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. To wyłączenie obowiązywało już jednak w momencie sprzedaży przedmiotowego lokalu przez pozwanych, tj. 22 lipca 2008r.,

Sąd Rejonowy podkreślił, że rozpoznając żądanie zwrotu bonifikaty należy dokonać oceny dopuszczalności ww. żądania z punktu widzenia art. 5 k.c., tj. z punktu widzenia zgodności ww. żądania z zasadami współżycia społecznego.

Nie bez znaczenia w ocenie Sądu I instancji pozostaje okoliczność, iż mimo, że pozwani rozporządzili nieruchomością lokalową nr 6, mieszczącą się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) w okresie pięcioletniej karencji od dnia jej nabycia i nie przeznaczyli pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na nabycie prawa własności innej nieruchomości, to jednak nie można nie dostrzec okoliczności, iż pozwani przeznaczyli uzyskane środki w całości na polepszenie warunków mieszkaniowych - uzyskanie lokalu pozbawionego barier architektonicznych i posiadającego balkon w związku z postępującą niepełnosprawnością pozwanego. Zachowali się zatem zgodnie z intencją ustawodawcy istniejącą przez cały czas obowiązywania ustawy - to jest wykorzystali uzyskaną pomoc mieszkaniową na cele mieszkaniowe, a w szczególności rozporządzając lokalem pozwani nie działali w celach handlowych, z chęci zysku, lecz w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczyli na polepszenie standardu mieszkania.

Sąd Rejonowy uznał, że zachodziła sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego podkreślając, że pozwany od 2000 roku jest na rencie w wysokości ok. 1.300 zł. Ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Jego choroba postępuje. Zanikają mu mięśnie z uwagi na uszkodzenie nerwów. W 2010 roku poruszał się jeszcze bez kuli, ale jego choroba postępuje. Sprzedany lokal był bez windy i bez balkonu. W nowym lokalu jest winda i balkon. Przyczyną zbycia lokalu i kupna nowego było polepszenie warunków mieszkaniowych z uwagi na chorobę pozwanego. Wszystkie pieniądze ze sprzedaży lokalu w ciągu roku pozwani przeznaczyli na nabycie nowego. Pozwani posiadają tylko to jedno mieszkanie. Mieszkają w nim sami. Pozwana jest emerytowanym nauczycielem, ma ok. 2.000 zł emerytury, zaś około 900 zł miesięcznie wynosi koszt kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez pozwanych.

Zdaniem Sądu I instancji uwzględnienie powództwa prowadziłoby do wydania rozstrzygnięcia formalnie zgodnego z prawem, lecz niesłusznego. nieuwzględniającego uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej, ale i materialnej.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie zaskarżył apelacją, pełnomocnik powoda kierując apelację do całości wyroku.

W apelacji pełnomocnik powoda zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz błędną wykładnię:

- art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uznania, iż art. 5 k.c. może co do zasady a nie tylko w drodze absolutnego wyjątku wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty ze sprzedaży przez jednostkę samorządu terytorialnego lokalu mieszkalnego, poza nadzwyczajnymi wypadkami;

- art.5 kodeksu cywilnego poprzez fakt przyjęcia zastosowania tego przepisu w stanie faktycznym, który powyższego nie uzasadnia.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 13.490,30 zł. z ustawowymi odsetkami o jakich mowa w art. 481 § 2 k.c. brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. i odsetek ustawowych za opóźnienie o jakich mowa w art.481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty . W zakresie kwoty 6,10 zł odsetek ustawowych za opóźnienie o jakich mowa w art. 481 § 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. od dnia wytoczenia

powództwa do dnia zapłaty. Skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych i zasądzenie kosztów procesu za postępowanie apelacyjne wg norm przepisanych; ewentualnie: o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia. Przedmiotowa okoliczność powoduje, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie /por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1997 r., sygn. akt II UKN 61/97 - OSNAP 1998 r. nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97- OSNC 1999 r., z. 3, poz. 60; wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 21/98 - OSNAP 2000, nr 4, poz. 143/.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadnie uznał Sąd Rejonowy, że w realiach niniejszej sprawy istniała wprawdzie prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, określona w treści art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), jednakże skorzystanie z tego uprawnienia prawidłowo zostało uznane przez za nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c.

Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (summum ius summa iniuria), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, niepubl. i z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, niepubl.).

Zastosowanie art. 5 k.c. jako środka obrony byłego najemcy, który przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 u.g.n. zbył lokal mieszkalny osobie niespokrewnionej, przed rozstrzygnięciem Gminy o zwrot bonifikaty, wymaga zawsze rozważenia przeciwstawnych wartości, dokonania pogłębionej oceny wszystkich okoliczności rozpatrywanego przypadku oraz unikania wszelkiego schematyzmu. Nie sposób skonstruować katalogu okoliczności uzasadniających zastosowanie w takiej sprawie art. 5 k.c., niemniej jednak niewątpliwie należą do nich sytuacje, w których były najemca, z przyczyn od siebie niezależnych, znalazł się, przykładowo wskutek choroby, niepełnosprawności, wypadku losowego, utraty pracy lub źródła innych dochodów, wdowieństwa lub wielodzietności w sytuacji życiowej i materialnej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej mu zwrot zwaloryzowanej bonifikaty / por. uzasadnienie wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 r., sygn. akt II CSK 555/14, LEX nr 1801548/.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani wykazali, że w przedmiotowej sprawie zaistniały szczególne, wyjątkowe okoliczności przemawiające za oceną, iż żądanie powoda zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa podmiotowego w świetle art. 5 k.c.

Skarżący całkowicie pomija okoliczności które legły u podstaw rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Pozwani od 2000 roku przebywa na rencie chorobowej. Ma orzeczony stopień niepełnosprawności. Pozwanemu zanikają mięśnie z uwagi na uszkodzenie nerwów. W 2010 roku poruszał się jeszcze bez kuli, ale jego choroba postępuje i nie jest wykluczone, że w niedalekiej przyszłości poruszać się będzie jedynie przy pomocy wózka inwalidzkiego. Sprzedany lokal był bez windy i bez balkonu. W nowym lokalu znajduje się winda i balkon. Przyczyną zbycia lokalu i kupna nowego było wyłącznie polepszenie warunków mieszkaniowych z uwagi na chorobę pozwanego. Pozwani przeznaczili uzyskane środki w całości na polepszenie warunków mieszkaniowych - uzyskanie lokalu pozbawionego barier architektonicznych i posiadającego balkon i windę w związku z postępującą niepełnosprawnością pozwanego. Co więcej wszystkie pieniądze ze sprzedaży lokalu w ciągu roku pozwani przeznaczili na nabycie nowego lokalu.

Nie bez znaczenia pozostaje również trudna sytuacja finansowa pozwanych. Pozwana jest emerytowanym nauczycielem i pobiera świadczenie emerytalne w kwocie ok. 2.000 zł., natomiast jedynym dochodem pozwanego jest świadczenie rentowe w wysokości ok 1.300 zł.. Dodatkowo oprócz kosztów bieżącego utrzymania pozwani spłacają kredyt którego miesięczna rata wynosi 900 zł. Na utrzymanie pozostaje pozwanym kwota około 2.300 złotych miesięcznie.

Okoliczność, że powódka pismem z dnia 30 września 2008 roku, poinformowała pozwanych, że w ich przypadku nie został spełniony warunek zwalniający ich od obowiązku zwrotu bonifikaty, nie wyłącza możliwości zastosowania przez Sąd art. 5 k.c.

Pozwani powzięli wiadomość o stanowisku powoda już po sprzedaży lokalu co miało miejsce w dniu 22 lipca 2008 roku. Wcześniej jak ustalił Sąd Rejonowy, a czego strona powodowa nie kwestionowała, powód nie udzielił pozwany wiążącej odpowiedzi. Poinformowano pozwanych, że „będą się martwić jak Urząd Miasta zażąda zwrotu bonifikaty”.

Podkreślić należy również, że kolejne zmiany stanu prawnego, którym nie towarzyszyły przepisy przejściowe, budzące wątpliwości sformułowania przepisów odnoszących się do udzielania bonifikaty, fakultatywnego, następnie obligatoryjnego jej zwrotu jako zasady, przy dopuszczeniu wyjątków, było i jest źródłem wielu wątpliwości prawnych i faktycznych. Pozwani mogli mieć zatem uzasadnione wątpliwości co do swojej sytuacji prawnej.

Sytuacja pozwanych była dodatkowo niejasna z uwagi na to, że wszystkie pieniądze ze sprzedaży lokalu w ciągu roku przeznaczili na nabycie nowego, co w świetle brzmienia przepisu art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. rodziło wątpliwości interpretacyjne.

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c..

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.