

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi:

1. zasądził od M. H. (1) na rzecz Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 52.927,36 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, przyjmując, że za zapłatę tej kwoty pozwana odpowiada solidarnie z M. H. (2), w stosunku do którego zapłatę tej kwoty orzeczono nakazem zapłaty wydanym przez tenże Sąd w dniu 4 października 2012 roku, w sprawie o sygnaturze akt II Nc 546/12;
2. oddalił powództwo, opiewające w sumie na kwotę 52.933,01 złotych w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.247 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu przyjmując, że za zapłatę tej kwoty pozwana odpowiada solidarnie z M. H. (2), w stosunku do którego zapłatę tej kwoty orzeczono nakazem zapłaty wydanym przez tenże Sąd, w dniu 4 października 2012 roku w sprawie o sygnaturze akt II Nc 546/12.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że strona powodowa dochodziła zwrotu bonifikaty, udzielonej pozwanej na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy zbyciu na jej rzecz lokalu mieszkalnego.

W sprawie ustalono, że M. H. (1) i M. H. (2) (co do którego zapadł prawomocny nakaz zapłaty) w dniu 31 maja 2001 roku od Miasta Ł. nabyli, do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 44,81 m<sup>2</sup> wraz z użytkowaniem wieczystym udziału wynoszącego (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeń. Podpisanie aktu notarialnego poprzedziło sporządzenie w dniu 4 maja 2001 roku protokołu z rokowań. Wartość lokalu została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 62.200 złotych. Po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% oraz bonifikaty w wysokości 20 % z tytułu wpłaty całej kwoty przed podpisaniem aktu notarialnego, cena sprzedaży wyniosła 9.952 złotych. Łącznie udzielona bonifikata wyniosła 52.248 złotych. Kupujący wpłacili wskazaną kwotę przed zawarciem umowy oraz uiścili pierwszą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego.

Następnie, w dniu 19 czerwca 2002 roku M. H. (2) i M. H. (1) zbyli wskazany wyżej lokal na rzecz osób trzecich za cenę 52.000 złotych. Kwota udzielonej pozwany bonifikaty, po dokonaniu przeliczenia w oparciu o publikowane przez Główny Urząd Statystyczny wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 30 czerwca 2002 roku odpowiada kwocie 52.927,36 złotych. Pozwana została wezwana do zapłaty, jednak nie spełniła żądanego przez stronę powodową świadczenia. Wezwanie, zakreślające termin płatności na 60 dni od doręczenia, pozwana otrzymała

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K., zgłaszany na okoliczność, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania zostały przez pozwaną wydane na cele mieszkaniowe, to jest na budowę domu oraz na okoliczność braku świadomości obowiązku zwrotu bonifikaty.

W świetle tak zarysowanych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo w przeważającej części było zasadne, gdyż znajdowało oparcie w treści art. 68 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651, dalej powoływana jako "ugn") - w brzmieniu obowiązującym zarówno w dacie nabycia przez M. H. (1) i M. H. (2) własności lokalu od Miasta Ł., jak w dniu dalszej odsprzedaży tego lokalu. W okresie od 7 czerwca 2000 roku do dnia 15 stycznia 2003 roku przepis art. 68 ust. 2 ugn stanowił, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem lat 5 licząc od jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż mieszkalne. W przypadku pozwany nie wystąpiła jedyna w ówczesnym stanie prawnym okoliczność wyłączająca obowiązek zwrotu opłaty, tj. sytuacja, gdy zbycie zakupionego od Gminy lokalu dokonane przed upływem 5 lat od dnia nabycia tegoż lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ugn. Przepis obowiązujący w dacie odsprzedaży lokalu przez pozwaną nie przewidywał możliwości zwolnienia się od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat

od dnia nabycia i przeznaczenia uzyskanych z tego tytułu środków pieniężnych na cele mieszkaniowe. Ustawodawca wprowadził taką możliwość dopiero w znacznie późniejszym okresie, a mianowicie ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Za nietrafny należy uznać zatem podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia zawartej w przepisie art. 3 kc zasady nieretroakcji, poprzez powołanie się przez powoda na art. 68 ust. 2 w jego niekorzystnej dla pozwanej postaci. Sąd Rejonowy ocenił, że bez znaczenia dla zasadności powództwa były zarzuty pozwanej, iż ani ona, ani jej mąż nie wiedzieli o skutkach sprzedaży zakupionego od Miasta lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, albowiem nie zostali o nich pouczeni ani przez przedstawicieli Miasta Ł., ani przez notariusza. Sąd I. instancji rozważył także podniesiony zarzut nadużycia przez stronę powodową prawa podmiotowego, uznając go za niezasadny. Uwzględniając powództwo Sąd Rejonowy wskazał, że podstawy prawnej zasądzenia ustawowych odsetek od dochodzonej pozwem należności należy poszukiwać w treści przepisów art. 359 § 1 kc, art. 455 kc oraz art. 481 § 1 i § 2 kc. Sąd Rejonowy oddalił jednak roszczenie powoda o zwrot kosztów monitu w wysokości 5,65 złotych. Niezależnie od oceny, czy poniesienie tego wydatku stanowiło szkodę, nie ulega wątpliwości, że powód nie udowodnił ani faktu jej poniesienia ani jej wysokości. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało uzasadnione przez odwołanie do art. 100 zd. 2 kpc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła pozwana, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 227 § 1 kpc oraz art. 299 kpc poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych a w konsekwencji nie wyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy co miało wpływ na treść orzeczenia, gdyż uniemożliwiło dokonanie prawidłowej oceny czy doszło do nadużycia prawa przez powoda a w konsekwencji spowodowało uwzględnienie powództwa i zasądzenie dochodzonej kwoty,

- art. 233 § 1 kc oraz art. 328 § 2 kc poprzez dokonanie dowolnej oceny zarzutu nadużycia prawa wobec nie przeprowadzenia w należyty sposób postępowania dowodowego i oparcie tej oceny na arbitralnych twierdzeniach i przekonaniu Sądu, jak również nie wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku dlaczego Sąd oddalił wnioski dowodowe, mimo ich prawidłowego zgłoszenia oraz faktu, że dotyczyły one istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z tym apelująca wniosła o przeprowadzenie postępowania dowodowego w instancji odwoławczej poprzez:

- dopuszczenie dowodu z zeznań świadka zgłoszonego w sprzeciwie,

- dopuszczenie dowodu z dokumentów powołanych w sprzeciwie ,

- dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron z ewentualnym ograniczeniem dowodu do przesłuchania pozwanej M. H. (1).

W konkluzji apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, jak również o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obydwie instancje.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji.

#### **Sąd Okręgowy ustali dodatkowo, co następuje:**

w dniu 15 września 2000 r. pozwana oraz jej mąż M. H. (2) nabyli od Spółdzielni (...) w Ł. szeregowy dom jednorodzinny o powierzchni ogólnej 220 mkw, oraz prawo użytkowania wieczystego działki, na której ten budynek został wzniesiony, mającej powierzchnię 244 mkw. Koszt budowy tego domu, wynoszący 89.503,63 zł, zostały pokryte przez nabywców ze środków należących do ustawowej wspólności małżeńskiej kwotę, a to poprzez wniesienie do Spółdzielni wkładu budowlanego w tej właśnie wysokości (dowód: wypis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 września 2004 r., w kancelarii notariusz K. B., za nr Rep. A. 2660/2000).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest zasadna.

W sytuacji, gdy skarżący nie kwestionują ustaleń, których Sąd Rejonowy dokonał, a jedynie zarzucają nie przeprowadzenie dowodów na dalsze okoliczności, Sąd Okręgowy był związany tymi ustaleniami, które zostały poczynione. Jednocześnie Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne. Sąd odwoławczy ocenił także, że wnioskowany dowód z dokumentu ma znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie. Uwzględniając jak bogaty jest dorobek orzecznictwa w tego rodzaju sprawach, i biorąc pod uwagę, że wnioski dowodowe były nakierowane na wykazanie okoliczności, które w orzekaniu były uwzględniane we wcześniejszych orzeczeniach sądowych, oddalenie przez Sąd Rejonowy części wniosków dowodowych należało uznać za nieuzasadnione. Sąd Okręgowy, będąc sądem nie tylko kontrolnym, ale również merytorycznym, brak ten był zmuszony uzupełnić. Z tego powodu przeprowadzono dowód z załączonego do apelacji dokumentu. Dalsze wnioski dowodowe skarżącej zostały jednak pominięte, gdyż zmierzały do wykazania okoliczności wynikającej już w dostatecznym stopniu z dowodu z dokumentu.

Przywołany w uzasadnieniu apelacji zarzut, sprowadzający się w znacznej mierze do twierdzenia, że pozwana nie została pouczona o warunkach udzielenia i zwrotu bonifikaty udzielanej na podstawie z art. 68 ust. 1 ugn, choćby był trafny, to nie wywoływałby skutku poszukiwanego przez pozwaną. Zasady udzielania bonifikaty, a zwłaszcza okoliczności uzasadniające żądanie jej zwrotu wynikają wprost z przepisu ustawy. Dlatego ewentualne pouczenie o treści przepisów prawa należy uznać za nierelevantne z punktu widzenia skutków prawnych, gdyż zobowiązanie do zwrotu udzielonej bonifikaty powstaje nie z mocy umowy stron, lecz z mocy prawa z chwilą ziszczenia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ugn (tak, trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04 oraz w postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r. II CSK 334/10). Pozwana nie może się powoływać na niezajomość przepisów prawa, gdyż domniemanie jego znajomości jest jednym z podstawowych założeń systemu prawnego. Nadto Sąd Okręgowy wyraża zapatrywanie, że przystępując do czynności prawnej dotyczącej przedmiotu o tak znacznej wartości, a nadto wiążącej się z udzieleniem bonifikaty w znacznej wysokości, pozwana winna była dolożyć należytej staranności w prowadzeniu własnych spraw i ustalić jakie skutki prawne po jej stronie może mieć przystąpienie do umowy. Pamiętać przy tym należy, że nabycie lokalu nastąpiło na drodze czynności cywilnoprawnej, a nie na drodze administracyjnej. Nadto skorzystanie z instytucji bonifikaty, o której mowa w art. 68 ugn zdaje się w znacznej mierze niwelować ewentualną przewagę strony powodowej, wynikającą z dysponowania większymi zasobami majątkowymi (nie można bowiem mówić o stosunku nadrzędności, typowym dla relacji opartych o stosunek administracyjnoprawny). Stąd zarzut dotyczący błędnych ustaleń w odniesieniu do stanu wiedzy pozwanej w tym kontekście jest chybiony.

Sąd Rejonowy ocenił, że w sprawie zastosowanie znajdą przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy, w ramach której udzielono bonifikaty. Sąd II. instancji podziela zapatrywanie Sądu Rejonowego w tej mierze. Także skarżąca stwierdzenia tego co do zasady nie kwestionuje. W tym kontekście należy ocenić, że nawet abstrahując do późniejszych zmian art. 68 ust. 2 ugn w sprawie zachodziły istotne podstawy, uzasadniające bardziej gruntowne zbadanie okoliczności w jakich doszło do zbycia lokalu, oraz tego, na jakie cele zostały przeznaczone uzyskane w ten sposób środki. Nie budzi wątpliwości, że wprowadzenie do Ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisów o udzielaniu bonifikat przy zbywaniu lokali miało służyć wprowadzeniu ułatwień w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, w oparciu o lokale nie tyle wynajmowane od podmiotów publicznych, co należące, dzięki nabyciu z bonifikatą, do poszczególnych lokatorów tych lokali. Jest też oczywiste, że mechanizm żądania zwrotu bonifikat miał służyć uniknięciu spekulacji lokalami uzyskiwanymi w tej drodze. Pośrednio miał także służyć zapobieganiu sytuacjom, w których osoby fizyczne wzbogacałyby się o wartość uzyskanej bonifikaty, ale na skutek natychmiastowego zbycia lokali nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zwraca jednak uwagę, że obowiązek zwrotu bonifikaty unormowany w art. 68 ust. 2 ugn w żadnym czasie nie był nieograniczony w czasie. Okres "zakazu zbywania" (okres, w którym zbycie wiąże się z powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty) służyć ma właśnie zapobieganiu spekulacyjnemu wykorzystaniu unormowania zawartego w art. 68 ugn. W obecnej sprawie nie było jednak kwestionowane, że apelująca co prawda zbyła mieszkanie nabyte od Gminy Ł., ale tak uzyskane środki przeznaczyła na cel mieszkaniowy. Cel ten był więc zbieżny z tym, którym wedle wszelkiej wiadomości kierował się ustawodawca wprowadzając instytucję zawartą w art. 68 ugn. W tym tonie, na gruncie właściwego dla obecnej sprawy brzmienia art. 68 ust. 2 ugn wypowiedział się m.in. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 września 2010 r., I ACa 684/10, a nadto wielokrotnie Sąd Apelacyjny w Łodzi w przywołanych

w apelacji wyrokach: z dnia 14 sierpnia 2012 r., I ACa 589/12, z dnia 18 października 2012 r., I ACa 764/12 oraz z dnia 18 stycznia 2013 r., I ACa 1035/12. Skoro zaś cel na który pozwana przeznaczyła uzyskane środki był zbieżny z celem wprowadzenia omawianej instytucji do porządku prawnego, to nie można tej okoliczności pomijać przy ocenie zasadności zgłoszonego powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 791/12).

Jedynie ubocznie można zauważyć, że późniejsza ewolucja brzmienia art. 68 ust. 2 ugn potwierdza przedstawiony powyżej tok rozumowania. W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione jest przyjęcie, że zasady słuszności przemawiają za oddaleniem powództwa, z powołaniem na treść art. 5 kc. Pozwana działała bowiem zgodnie z tą samą intencją, które wedle wszelkiej wiadomości kierowała ustawodawcą przy wprowadzaniu omawianej instytucji do porządku prawnego. Wykorzystując kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu, na nowe mieszkanie pozwana wydała nie tylko tę kwotę, ale i jak należy mniemać własne oszczędności, co świadczy o powadze jej zamiarów. Nie ma przy tym dowodu na to, by pozwana kierowała się chęcią uzyskania środków na cele, które dawałyby się określić jako zbytkowne czy pochopne.

Z tych wszystkich względów zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie, wyrażającej się w oddaleniu powództwa. Podstawą prawną rozstrzygnięcia był art. 386 § 1 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania za obie instancje Sąd Okręgowy kierował się, wyrażoną w art. 98 § 1 kpc, zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd nie znalazł szczególnych podstaw, by od tej zasady odstąpić.

Na kwotę zasądzoną tytułem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego złożyła się opłata skarbową od złożonego pełnomocnictwa, oraz wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość została ustalona stosownie do § 6 pkt 6 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.2013.461).

Na kwotę zasądzoną tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego złożyła się uiszczona przez pozwaną opłata od apelacji (k. 118), oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalono stosownie do § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego Rozporządzenia.