

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy z powództw Miasta Ł. przeciwko M. M. (1) i M. M. (2) o zasądzenie od każdej z nich kwoty wynoszącej 20.482,41 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz przeciwko M. M. (3) i M. M. (4) o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 40.964,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty. We wszystkich przypadkach dochodzone kwoty miały zostać zasądzone tytułem zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu od strony powodowej lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal nr 17a położony w Ł. przy ul. (...), stanowiący własność Gminy Ł., na podstawie umowy najmu zajmowany był przez dwie rodziny: pozwanych oraz B. i A. C., wraz z dwójką małoletnich dzieci. W dniu 6 czerwca 2002 roku M. i M. M. (4), po uzyskaniu zgody sądu opiekuńczego na wykupienie w imieniu małoletnich M. M. (2) i M. M. (1) przypadających im udziałów w przedmiotowym mieszkaniu, oraz na zawarcie w ich imieniu umowy sprzedaży tych udziałów, zawarli z Gminą Ł. umowę kupna udziałów w lokalu mieszkalnym, z bonifikatą w wysokości 80% wartości lokalu. Następnie w dniu 1 lipca 2002 roku zawarli umowę sprzedaży tego lokalu na rzecz M. i L. K.. W dniu 2 lipca 2002 roku małżonkowie M., działając w imieniu własnym oraz małoletnich córek nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na podstawie umowy, w której zapisano, że zakup lokalu następuje za środki uzyskane ze sprzedaży udziałów w samodzielnym lokalu mieszkalnym nr 17a położonym w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy uznał, że powyżej opisane zachowania pozwanych nie dają podstaw do żądania od nich zwrotu udzielonej przez Gminę Ł. bonifikaty. W konsekwencji oddalił powództwo uznając zasadność twierdzenia, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy wytoczenie powództwa zmierzającego do realizacji przez powoda uprawnienia określonego w art. 68 ust. 2 ugn nastąpiła z naruszeniem z zasad współżycia społecznego. W świetle art. 5 kc działanie takie nie jest zaś uważane za wykonywanie prawa podmiotowego i nie korzysta z ochrony.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona powodowa. Wniosła o jego zmianę i zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych M. M. (3) i M. M. (4), solidarnie, kwoty 40.964,83 zł, wraz z ustawowymi odsetkami w sposób szczegółowo określony w apelacji, od M. M. (2) kwoty 20.476,76 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 17 września 2011 roku do dnia zapłaty oraz od M. M. (1) kwoty 20.482,41 wraz ustawowymi odsetkami od dnia 17 września 2011 roku do dnia zapłaty. Zażądała również zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 233 § 1 kpc polegające na sprzecznym z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym ustaleniu, że pozwani nie zostali poinformowani o zasadach udzielenia bonifikaty, pomimo ustalenia, że zostały spełnione przesłanki wyrażone w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu oraz uznaniu, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 kc,

- art. 5 kc polegające na błędnym przyjęciu, iż przepis ten będzie miał zastosowanie w przedmiotowej sprawie i art. 68 ugn w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu, polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd Rejonowy przesłanek wyrażonych w art. 68 ust. 2 tejże ustawy, tj. wadliwym przyjęciu, że powyższy przepis zobowiązywał powoda do pouczenia o zasadach udzielenia bonifikaty i zamieszczeniu informacji o tym w treści aktu notarialnego, a także na błędnym przyjęciu wykładni celowościowej opartej na treści przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ugn, wprowadzonego nowelą z dnia 22 października 2007 roku, a więc niemającego zastosowania w niniejszej sprawie.

Uzasadniając swoje stanowisko apelująca skupiła się przede wszystkim na wykazaniu, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił obowiązki Gminy Ł., związane z koniecznością udzielenia szczegółowych informacji pozwany na temat

udzielanej im bonifikaty i wynikających z tego konsekwencji w rozporządzaniu nieruchomością. Podniosła także, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż żądanie zwrotu bonifikaty w wypadku sprzedaży nieruchomości uzyskanej od Gminy Ł. w ciągu 10 lat od jej nabycia stanowi zachowanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i tym samym nadużycie prawa podmiotowego. Treść przepisów prawa powszechnie obowiązującego przesądza o takiej możliwości, a pozwani niebędący osobami nieporadnymi życiowo powinni zapoznać się z normami prawnymi regulującymi treść powstałego stosunku zobowiązaniowego i mieć świadomość wynikających z nich ograniczeń w wykonywaniu przysługującego im prawa własności.

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

apelacja podlegała oddaleniu .

Sąd Okręgowy uznaje ustalenia faktyczne Sądu I instancji za własne i czyni je podstawą niniejszego rozstrzygnięcia. Wskazuje przy tym, że zarzuty apelacyjne jako nieuzasadnione nie mogły podważyć trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że postawiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc jest nietrafny, a to z uwagi na prawidłowe i wszechstronne rozważenie przez Sąd Rejonowy całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i ocenienie go z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji właściwe ustalenie stanu faktycznego zaistniałego w przedmiotowej sprawie. Zauważyć trzeba, że Sąd I instancji nie przyjął, jak podniosła to apelująca, że pozwani nie zostali w ogóle poinformowani o zasadach udzielenia bonifikaty przy sprzedaży mieszkania, a jedynie, że istniały w tym zakresie pewne nieprawidłowości po stronie Gminy Ł., tj. brak wyraźnego i jednoznacznego pouczenia o konsekwencjach związanych z ewentualnym zbyciem lokalu mieszkalnego w przyszłości. Sąd Okręgowy podziela przy tym stanowisko Sądu Rejonowego, że powyższa praktyka strony powodowej stosowana wobec zwykłych obywateli będących w takich relacjach podmiotami słabszymi i działającymi w zaufaniu do organów administracyjnych, może być poczytywana jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nie sposób przy tym pominąć, że w treści umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawarto zapis o tym, że we wszystkich sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Ustawy o własności lokali. Dla większości uczestników obrotu nie daje to dostatecznych podstaw do powzięcia wiadomości o ewentualnej konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty na wypadek rozporządzenia uzyskanym prawem własności. Niezależnie więc od domniemania znajomości przepisów prawa przez uczestników obrotu nie można przyjąć, że w badanej sprawie pozwani faktycznie wiedzieli o skutkach sprzedaży nieruchomości w okresie karencji. Jest tak tym bardziej, że z prawidłowo ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego wynika, że pozwani przed nabyciem własności lokalu od Gminy Ł. planowali go sprzedać i w tym właśnie celu podjęli szereg działań, a w tym zwrócili się do sądu opiekuńczego o wyrażenie zgody na dokonanie czynności nabycia udziałów w lokalu mieszkalnym, a następnie ich zbycia w imieniu małoletnich córek, na co sąd zezwolił. Mogli zatem pozostawać w błędnym przekonaniu, że ich działanie nie wiąże się z negatywnymi konsekwencjami prawnymi bądź finansowymi.

Sąd Okręgowy negatywnie z punktu widzenia zasad słuszności ocenia też postępowanie strony powodowej polegające na podnoszeniu swych roszczeń związanych ze zwrotem udzielanych bonifikat dopiero po ponad dziewięciu latach od powstania określonego uprawnienia. Pozwani sprzedali bowiem nieruchomość nabytą od Gminy Ł. 6 czerwca 2002 roku. Powódka wezwała zaś pozwanych do zwrotu bonifikaty pismami z dnia 15 lipca 2011 roku oraz 21 maja 2012 roku. Działanie takie, choć zgodne z prawem, budzi uzasadnione pytanie o to, dlaczego Gmina Ł. tak długo zwlekała z dochodzeniem swych należności.

Odnosząc się do drugiego z postawionych przez apelującą zarzutów, a to obrazy prawa materialnego tj. art. 5 kc poprzez jego zastosowanie, Sąd Okręgowy wskazuje, że w pełni podziela w tym zakresie argumentację Sądu Rejonowego. W przedmiotowej sprawie doszło do zaistnienia szeregu okoliczności skutkujących uznaniem, że sytuacja ma charakter wyjątkowy, pozwalający na odmówienie ochrony prawu podmiotowemu Gminy Ł. z uwagi na uznanie, że jest ono sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 kwietnia 1997 r., wydanego w sprawie o sygn. akt II CKN 118/97, unormowanie art. 5 kc ma charakter całkowicie wyjątkowy,

przełamuje bowiem zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nie akceptowalnych ze względów aksjologicznych ewentualnie teleologicznych.

Sąd Rejonowy wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie, dokonał oceny w oparciu o wymienione powyżej kryteria. Odniósł się przede wszystkim do celu wprowadzenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości oraz dalszych ograniczeń w ich zbywaniu mających podstawę w ustawie o gospodarce nieruchomościami i podniósł, że głównym powodem wprowadzenia takich regulacji było i nadal jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, co leży w interesie całego społeczeństwa. Przepisy o obowiązku zwrotu bonifikaty chronią przed nieuzasadnionym wzbogacaniem się nabywców lokali mieszkalnych kosztem finansów państwowych. W przedmiotowej sprawie nie doszło natomiast do uzyskania przez pozwanych jakiegokolwiek zysku w wyniku dalszej odsprzedaży lokalu mieszkalnego. Wszystkie środki pieniężne uzyskane jako cena sprzedaży zostały przeznaczone na zakup innej nieruchomości mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny. Nie będzie mieć zatem w tej sprawie zastosowania przytoczona w uzasadnieniu apelacji teza Sądu Najwyższego, zawarta w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 640/10, iż uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymają warunku, niesprzedawania lokalu we wskazanym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 kc. Pozwani już przy zawieraniu umowy z Gminą Ł. planowali sprzedaż lokalu mieszkalnego M. i L. K., a czynili to dlatego, aby móc zamieszkiwać samodzielnie. Sprzedaży dokonali dzień po nabyciu prawa własności i już kolejnego dnia zakupili mieszkanie. Wszystkie ich działania nastawione były na polepszenie warunków życiowych poprzez uzyskanie własnego lokalu i rozdzielenie dwóch rodzin zajmujących dotychczas jedno mieszkanie posiadające wyłącznie jedną kuchnię i jedną łazienkę. Zachowanie powyższe w ocenie Sądu Okręgowego jest w pełni uzasadnione zasadami doświadczenia życiowego i nie można uznać je za nastawione na uzyskanie określonego zysku.

Słusznie apelujący podniósł, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo dokonał wykładni celowościowej art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy w dacie zawierania umowy sprzedaży między stronami przepis ten nie obowiązywał. Mimo to poczynione przez Sąd Rejonowy rozważania są aktualne również na gruncie stanu prawnego obowiązującego w dniu 6 czerwca 2002 roku. Wprowadzenie przez ustawodawcę możliwości udzielania bonifikat przez jednostki samorządu terytorialnego przy sprzedaży określonych nieruchomości miało prowadzić do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, który to cel bez takiej pomocy finansowej byłby w większości przypadków nie do zrealizowania, a zatem nowelizowanie przepisów i rozszerzanie przypadków, w których może dojść do zbycia nieruchomości bez konieczności zwrotu uzyskanej bonifikaty było jedynie odpowiedzią na problemy praktyczne, które ujawniły się dopiero na gruncie stosowania przepisów przedmiotowej ustawy. W żadnej mierze nie zmieniło to jednak interesów, które regulacja ta ma realizować i na straży których stoi.

Z tych wszystkich względów, mimo występowania przesłanek z art. 68 ust. 2 ugn (w brzmieniu obowiązującym w dniu 6 czerwca 2002 roku) żądanie zwrotu bonifikaty należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i odmówić mu ochrony prawnej.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych przy jednoczesnym braku ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc § 6 pkt 4 zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 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.