

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko T. M. o zasądzenie kwoty 51.732 złotych tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego (wraz z odsetkami i kosztami procesu), oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 marca 2000 r. Gmina Ł. sprzedała pozwanej samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy Al. (...). Strona powodowa udzieliła pozwanej 80% bonifikaty od ceny lokalu oraz dalszych 20% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty przed podpisaniem aktu notarialnego. Łącznie udzielona bonifikata wynosiła 45.864 zł, a cena sprzedaży 8.736 zł. W dniu 20 marca 2002r. pozwana dokonała zbycia przedmiotowego lokalu na rzecz (...) Sp. z o.o. W dacie zbycia lokalu pozwana była osobą w zaawansowanym wieku i schorowaną. W 2001 r. zmarł jej mąż, co dodatkowo przyczyniło się do pogorszenia jej stanu zdrowia. W tej sytuacji pozwana wraz z córką i zięciem podjęli decyzję o sprzedaży należących do nich lokali i nieruchomości, i zakupie spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego – segmentu mieszkalnego w zabudowie szeregowej położonego w Ł. przy ul. (...). T. W. nabyła, udział za kwotę 90.500 złotych, w tym m.in. za środka uzyskane ze sprzedaży mieszkania, udział wynoszący w 1/3 w spółdzielczym prawie do domu mieszkalnego, zaś pozostała część tego prawa została nabyta przez jej rodzinę.

Pozwana ma obecnie 85 lat. Pozwana wymaga stałej opieki osoby trzeciej od 1997 r. Pozostaje pod opieką lekarzy: ginekologa, kardiologa, okulisty oraz rehabilitanta. Rozpoznano u niej: raka piersi po mastektomii w 1999 r., stan po udarze mózgu w 1999 r., zaburzenia ogólnoustrojowe w 2008 r., chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa i stawów obwodowych z osteoporozą, chorobę wieńcową serca, nadciśnienie tętnicze, jaskrę, zaćmę, zespół pęcherzykowo-trzustkowy, przewlekłe biegunki. Pozwana wymaga systematycznego leczenia farmakologicznego i stałej opieki osoby drugiej.

Ustalono także, że w przypadkach, gdy wykupujący lokal deklaruje zamiar jego następnej sprzedaży, notariusz przez którą zawierana była umowa, której stroną była pozwana, odsyłał potencjalnych kontrahentów do Urzędu Miasta, aby dowiedzieli się czy polityka Miasta Ł. nie zmieniła się, tj. czy Miasto nie będzie domagało się zwrotu udzielonej bonifikaty. W omawianym okresie praktyka Miasta była jednak taka, że w żadnym zakresie Miasto nie interesowało się tym, na co są przeznaczone pieniądze z udzielonej bonifikaty. Nadto praktyka notariusza, przed którym nastąpiło zbycie lokalu przez pozwaną wskazywała na to, że ludzie inwestowali zaoszczędzone pieniądze w inne lokale celem poprawienia swoich warunków mieszkaniowych lub też lokale przeznaczone dla dzieci. W przypadku pozwanej sytuacja dodatkowo wyglądała w ten sposób, że wszystkie lokale były następnie wykupywane przez jedną spółkę i prezes tej spółki z ostrożności sam zwracał się do Urzędu Miasta, aby upewnić się jaka jest praktyka Miasta. W Urzędzie Miasta ludzie uzyskiwali informacje, że mogą spokojnie sprzedawać lokale i nikt nigdy nie będzie od nich żądał zwrotu pieniędzy. Zaświadczenie, które wystawiano w Urzędzie Miasta miało następującą treść:

„W nawiązaniu do państwa pisma dotyczącego podania informacji na temat zwrotu udzielonych przez gminę bonifikat, (...) uprzejmie informuje, że:

- stosownie do art. 68 u.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji;

- (...) Miejsca w Ł. podejmując 29 kwietnia 1998r. uchwałę LXXXV/817/98 w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców nie uchwaliła prawa o obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat Z powyższego wynika, że mogli Państwo z chwilą zakupu lokalu swobodnie nim dysponować, tak jak i chwili obecnej”.

Zaświadczenie nosi datę 10 kwietnia 2003 r.

W świetle tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo nie jest zasadne. Wskazał, że w sprawie zastosowanie znajdują przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 ze zm.). Jej art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 kwietnia 2000 r. tj. w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu przewidywał, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem lat 10 licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 7. W wyniku nowelizacji ustawy z dnia 22 października 2007 r. do art. 68 został dodany ustęp 2a ppkt. 5, który stanowi, że przepisu ustępu 1 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W rozważanej sprawie strony zawarły umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu w dniu 1 marca 2000 r., który został przez pozwaną zbyty w dniu 20 marca 2002 r., po czym w dniu 20 kwietnia 2002 r., za uzyskane w ten sposób środki pozwana nabyła udział w spółdzielczym własnościowym prawie do domu jednorodzinnego.

Sąd Rejonowy ocenił, że w sytuacji, gdy pozwana sprzedała wykupione od Miasta mieszkanie z uwagi na wynikające z jej wieku i stanu zdrowia trudności w korzystaniu z niego, że całość środków pochodzących ze sprzedaży przeznaczyła na nabycie nowego lokalu, a nadto w sytuacji, gdy Miasto Ł. wezwało pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty dopiero po niemal 9 latach od daty sprzedaży lokalu, uzasadnione jest stwierdzenie, że skorzystanie przez powoda z uprawnienia przyznanego przez przepis art. 68 ugn stanowi nadużycie prawa i jako takie nie korzysta z ochrony. Wskazano przy tym na obowiązek informowania kontrahentów o warunkach po spełnieniu których możliwe jest występowanie z żądaniem zwrotu bonifikaty, czego nie uczyniono. Podniesiono również, że przeciwko uwzględnieniu powództwa przemawiają późniejsze zmiany stanu prawnego, wyłączające obowiązek zwrotu bonifikaty jeżeli środki uzyskane ze zbycia nieruchomości nabytej z bonifikatą przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycia innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Taka zaś sytuacja wystąpiła w obecnej sprawie. Stąd względem na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Chociaż znowelizowany przepis nie ma w sprawie zastosowania, to jednak zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć. Stąd ostatecznie Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Uzasadnienie obejmuje także motywy rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa, wnosząc o jego zmianę, mająca się wyrażać w uwzględnieniu powództwa.

Apelująca Gmina zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 5 kc w zw. z art. 68 ust. 2 ugn poprzez uznanie, że:

- dochodzenie zwrotu bonifikaty stanowi nadużycie prawa m.in. z odwołaniem się do stanu zdrowia pozwanej z chwili zbycia - choć stan ten nie różnił się znacząco od stanu zdrowia w chwili nabycia lokalu od Miasta; skutkowało to przyznanie prymatu ochronie interesów majątkowych pozwanej nad interesem społecznym,
- dochodzenie zwrotu bonifikaty stanowi nadużycie prawa, choć zbycie lokalu i nabycie udziału w domu mieszkalnym prowadziło do wyzbycia się przez pozwaną wyłącznego prawa do nieruchomości i nabycia jedynie mniejszościowego udziału w domu,
- dochodzenie zwrotu bonifikaty stanowi nadużycie prawa z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, w sytuacji, gdy sama pozwana, a także jej córka i zięć, te zasady łamali.

W uzasadnieniu apelacji wskazano nadto, że bezpośrednim beneficjentem zbycia lokalu przez pozwaną jest jej rodzina. Dzięki zbyciu było możliwe nabycie domu, zaś członkowie rodziny będą w przyszłości następcami prawnymi pozwanej. Odwołano się przy tym do zeznań świadków, z których zdaniem apelującej wynika, że decyzyję o zbyciu lokalu w istocie

podjął zięć pozwanej. Nadto protokół uzgodnień ze zbywcą podpisała nie pozwana, a jej córka. Wskazano również, że niezależnie od wcześniej istniejących chorób zdecydowane pogorszenie stanu zdrowia pozwanej nastąpiło dopiero w 6 lat po zbyciu lokalu. Wreszcie wskazano, że na powodowej gminie nie spoczywał obowiązek pouczenia o zasadach zwrotu bonifikaty, gdyż obowiązek ten wynika z ustawy.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji, jak również o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Skarżąca Gmina nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, co w myśl art. 378 kpc wyklucza dokonywanie oceny prawidłowości tych ustaleń na etapie postępowania odwoławczego. Jednocześnie Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Mimo formalnej zasadności powództwa pozytywnie należy ocenić decyzję Sądu Rejonowego o oddaleniu powództwa ze względów tkwiących w dyspozycji przepisu art. 5 kc. Trafnie wskazuje w apelacji strona powodowa, że zasady udzielania bonifikaty, a zwłaszcza okoliczności uzasadniające żądanie jej zwrotu wynikają wprost z przepisów ustawy. Dlatego ewentualne pouczanie o treści tych przepisów należy uznać za nierelevantne z punktu widzenia skutków prawnych. 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, w trafnie przywołanym w apelacji wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04, a także w postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r. II CSK 334/10).

Nie budzi również wątpliwości Sądu Okręgowego, że zabiegi zmierzające do nabycia przez pozwaną, a także jej córkę i zięcia spółdzielczego prawa do domu mieszkalnego wymagały porozumienia i współpracy wszystkich zainteresowanych osób. Wbrew jednak temu, co zdaje się sugerować strona powodowa, taki obrót wydarzeń należy uznać za naturalny, zaś podejmowanie wspólnych decyzji za usprawiedliwione. Z drugiej strony nie ma nawet śladu dowodu, aby nabycie udziału w powyższym prawie, a w konsekwencji uzyskanie, w myśl przepisu art. 206 kc uprawnień do władania nieruchomością i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanej, nastąpiło wbrew jej woli. Chybiony jest także zarzut wskazujący na możliwe następstwo prawne w zakresie nabytego udziału. Zakładając, że po pozwanej - w bliżej nieokreślonej przyszłości - będzie miało miejsce dziedziczenie ustawowe, to jej córka (być może wspólnie z innymi osobami) istotnie odziedziczy udział w prawie spółdzielczym. Trudna jest jednak do uchwycenia zasadnicza różnica, której strona powodowa upatruje pomiędzy dziedziczeniem prawa do lokalu a dziedziczeniem udziału w spółdzielczym prawie do domu mieszkalnego.

Dla uznania powództwa za stanowiące nadużycie prawa, jak również za stojące w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, decydujące znaczenie ma postawa strony powodowej, o której zeznawał stający w sprawie notariusz, i która została w nie budzący wątpliwości sposób ujęta w piśmie sformułowanym przez pracownika strony pozwanej. Z zeznań tych, a także z pisma wynika, że strona powodowa wprost deklarowała, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w wypadkach, gdyby poszczególni nabywcy mieli zamiar zbyć lokali przed upływem terminu z przepisu art. 68 ugn. Zwraca zresztą uwagę, że zgodnie z tym przepisem organ „może żądać” zwrotu bonifikaty, nie zaś „żąda” bądź też „występuje” o jej zwrot. Takie sformułowanie przepisu wskazuje na pewien zakres uznaniowości po stronie zbywcy. Z niekwestionowanych przecież przez stronę powodową - ustaleń faktycznych wynika, że w okresie nabycia nieruchomości przez pozwaną Gmina Ł. deklarowała, że nie będzie korzystała z możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Jest także jasne, że przez szereg lat z możliwości tej nie korzystała. Dlatego należy oczekiwać, że Gmina będzie lojalnie w stosunku do pozwanej realizować złożone deklaracje. Choć nie budzi wątpliwości, że pozwana cierpi na szereg jednostek chorobowych już od szeregu lat, to nie zostało wykazane, aby pomiędzy nabyciem lokalu od strony powodowej a jego zbyciem na rzecz osoby trzeciej nastąpiła istotna zmiana stanu zdrowia. W świetle wcześniejszych uwag należy okoliczność tą uznać za pozbawioną znaczenia, gdyż pozwana miała prawo oczekiwać, że znana i udowodniona w obecnym postępowaniu praktyka Miasta Ł. odnośnie nie występowania o zwrot bonifikaty, będzie

przestrzegana również w jej przypadku. Pozwana nie może odpowiadać za jawiącą się na kanwie obecnej sprawy, jak również innych spraw znanych Sądowi Okręgowemu z działalności urzędowej, a mianowicie za zmianę praktyki Miasta Ł. w tym zakresie.

Ubocznie można zauważyć, że późniejsza ewolucja brzmienia art. 68 ust. 2 ugn również przemawia za oddaleniem powództwa. Pozwana działała z intencją poprawy swoich warunków mieszkaniowych, również taka intencja poprawy warunków mieszkaniowych obywateli, zaspakajania ich potrzeb w tym zakresie kierowała ustawodawcą przy wprowadzaniu omawianej instytucji do porządku prawnego, a następnie przy dokonywaniu jej kolejnych nowelizacji, w tym liberalizacji przepisów dotyczących zwrotu bonifikaty. Pozwana na zakup udziału w nieruchomości wykorzystwała nie tylko kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu, ale i własne oszczędności. Świadczy o powadze jej zamiarów. Nie ma dowodu na to, by pozwana kierowała się chęcią uzyskania środków na cele, które dawałyby się określić jako zbyt wysokie czy pochopne.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy nie znalazł dostatecznych podstaw, by odstąpić od wyrażonej w przepisie art. 98 § 1 kpc zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Wysokość kwoty zasądzonej od strony przegrywającej postępowania apelacyjne na rzecz pozwanej została ustalona stosownie do przepisu § 6 pkt 6, 13 § 1 ust. 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).