

(...)

Sygn. akt III Ca 197/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko B. M. o zasądzenie kwoty 65.010,82 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego ,zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 7.200 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 20 marca 2008 r. pozwana uzyskała pożyczkę od J. S. i B. S. w kwocie 19.959,26 zł. do dnia 31 października 2008 r. W treści umowy pożyczki pozwana wskazała, iż kwotę pożyczki zobowiązuje się przeznaczyć na zapłatę ceny za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...). – tj kwotę 18.086,46 zł oraz koszty sporządzenia aktu notarialnego kwotę 1.872,80 zł. Aktem notarialnym z dnia 26 marca 2008 r. B. M. nabyła od Miasta Ł. własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł.. Wskazana w akcie notarialnym cena lokalu, ustalona na podstawie opinii rzeczoznawcy, wyniosła 217.900 zł. Od tej ceny została udzielona pozwanej bonifikata w wysokości 90% stanowiąca 196.110 zł, a następnie udzielono dodatkowej bonifikaty od pozostałej do zapłaty ceny 21.790 zł w wysokości 20% z uwagi na pokrycie ceny sprzedaży jednorazową wpłatą. Cena lokalu ostatecznie wyniosła 17.432 zł. W akcie notarialnym wskazano, że pozwana pouczona została o obowiązku zwrotu na żądanie Prezydenta Miasta Ł. kwoty równej udzielonej bonifikacie w przypadku dokonania zbycia lokalu lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem pięciu lat od dnia jej nabycia, tj. o treści art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cena za lokal i opłaty notarialne pokryte zostały z uzyskanej przez pozwaną pożyczki. Pozwana zapłaciła opłaty notarialne w kwocie 1.872,80 zł.. B. M. dokonała w dniu 5.12.2008 zamiany lokalu nabytego od Miasta Ł. na lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Lokal pozwanej nabyli małżonkowie J. i B. S., którzy nie są dla pozwanej osobami bliskimi. Wartość lokalu nabywanego przez pozwaną strony określiły na 173.040,74 zł. W związku z różnicą w wartościach lokali pozwana otrzymała dopłatę w kwocie 44.959,26 zł..Lokal, który nabyła pozwana był w złym stanie technicznym. Pozwana przeprowadziła w nim remont. Remont wykonany został przez brata pozwanej i jego kolegę. On też za przekazane od pozwanej pieniądze dokonywał zakupu materiałów do remontu, przy czym nie zawsze oddawał pozwanej rachunki. Pozwana w czasie remontu chorowała – przebywała długo w szpitalu.Pismem z dnia 5 maja 2011 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 42.133,87 zł. w terminie 60 dni od dnia otrzymania wezwania. Ponowne wezwanie wystosowane zostało do pozwanej pismem z dnia 28 listopada 2011 r. Wezwania pozostały bezskuteczne. Pozwana jest na emeryturze. Mieszka sama, choruje przewlekle. Jej emerytura wynosi 1.919,50 zł. Miesięcznie wydaje na leki 65 zł. Za mieszkanie płaci 335 zł. miesięcznie. Nie posiada żadnych oszczędności. Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie złożonych przez strony dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana oraz na podstawie zeznań pozwanej. Odnośnie poniesionych przez pozwaną kosztów remontu pozwana nie udokumentowała całości poniesionych przez nią kosztów. Wyjaśniła jednak, że nie posiada już wszystkich rachunków zakupu, gdyż remont przeprowadzał fizycznie jej brat z kolegą, podczas, gdy ona przebywała długo w szpitalu i po powrocie nie przekazał jej wszystkich rachunków. Ponadto pozwana nie mogła przypuszczać, że kwestia wykazania kosztów remontu może okazać się istotna po ośmiu latach. Z tego względu sąd uznał, iż wystarczające w tym względzie dla ustalenia samego faktu poniesienia jakichś istotnych kosztów na remont mieszkania pozwanej będzie oparcie się na zeznaniach pozwanej i przedstawionych rachunkach. Sąd rejonowy zważył, że roszczenie okazało się nieuzasadnione. Powód – Miasto Ł. opierał swoje roszczenie na treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny – przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa powoływała się na art. 68 ust. 2a, iż powyższego przepisu nie stosuje się, m.in. w przypadku zbycia dokonanego na rzecz osoby bliskiej oraz **zamiany** lokalu mieszkalnego na

inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe. Zdaniem powoda, w przypadku pozwanej istniała podstawa do obciążenia jej obowiązkiem zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości obliczonej proporcjonalnie do uzyskanej korzyści majątkowej, wynikającej z różnicy zamienianych lokali. W ocenie sądu decydująca w niniejszym stanie faktycznym jest literalne brzmienie przepisu stanowiącego, kiedy nie stosuje się przepisu dotyczącego obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. W przepisie tym (art. 68 ust. 2a pkt 4 powołanej ustawy) ustawodawca wskazał, iż nabywca nie ma obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zamiany lokalu (na który była udzielona bonifikata) na inny lokal mieszkalny. Przepis nie zawiera żadnych bardziej szczegółowych postanowień wskazujących np. czy zamiana ma nastąpić na większy czy na mniejszy lokal, czy też musi być on tej samej wielkości. Istotne jest tylko to, że lokal mieszkalny, na który zamienia się nabywca musi być przedmiotem własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie można wymagać od pozwanej, dokonującej zamiany lokali, aby kierowała się w tej sytuacji, inną niż literalną wykładnią tego przepisu. Pozwana dysponowała podpisaną w formie aktu notarialnego umową, której nazwa brzmiała „umowa zamiany”. Zamiana jest umową, w której wartość wzajemnych świadczeń stron powinna być ekwiwalentna, przy zachowaniu obiektywnych kryteriów dla oceny ich wartości. W praktyce jednak, w obrocie gospodarczym wykształciły się umowy łączące w sobie elementy umowy zamiany i innych umów. Najczęściej umowa zamiany łączona jest z umową sprzedaży (jako dopłaty wyrównującą wartość świadczenia kontrahenta), z umową darowizny (jako przejaw wdzięczności). Tak też stało się w omawianym przypadku. Pozwana otrzymała dopłatę, w celu wyrównania świadczenia. Nie zmieniło to jednak charakteru umowy, zamiana lokali została dokonana, co jest niesporne. Należy także wskazać, że sam ustawodawca często nie traktuje umowy zamiany jedynie jako umowy, w której zamianie podlegają świadczenia o takiej samej wartości. Dla przykładu można wskazać, iż w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (....) wyróżnia się zamianę ekwiwalentną i nieekwiwalentną. W przypadku „zamiany ekwiwalentnej” wartość zamienianych nieruchomości jest równa – par. 6 pkt 2. W innym przypadku zamiany różnica wartości podlega dopłacie – par. 7 rozporządzenia. Pomimo tego, powództwo należało w realiach niniejszej ustawy oddalić w powiązaniu z art. 5 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.). Pozwana wskazywała, iż kwota dopłaty jaką uzyskała z tytułu zamiany, przeznaczona została na remont nabytego lokalu oraz koszty sporządzenia aktu notarialnego. Wskazała, iż w lokalu zostały przeprowadzone prace remontowe polegające na: malowaniu ścian, wymianie podłogi w pokoju i przedpokoju, założeniu glazury w kuchni, założeniu glazury i terakoty w łazience, zamontowaniu umywalki w łazience, wymianie armatury wodno-kanalizacyjnej, wykonaniu przyłącza do kuchni gazowej, zamontowaniu nowego zlewu kuchennego. Pozwana przedłożyła także dowód pokrycia opłat notarialnych. Przytoczone powyżej rozważania – przeniesione na grunt przedmiotowej sprawy – prowadzą zatem wstępnie do wniosku, iż pozwana zachowała się zgodnie z intencją ustawodawcy, istniejącą przez cały czas obowiązywania ustawy – to jest wykorzystwała pomoc mieszkaniową na cele mieszkaniowe. Kwota uzyskana jako dopłata przy umowie zamiany posłużyła pozwanej mu na remont nabytego mieszkania, w którym po dziś dzień zamieszkuje. W takiej sytuacji wystąpienie strony powodowej z roszczeniem zostało ocenione przez Sąd jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Apelację od powyższe orzeczenia złożyła strona powodowa zaskarżając je w całości zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 68 ust. 2 i ust.2a pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zamiany lokalu przez pozwana , błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu , że w przypadku dokonania przez nabywcę lokalu mieszkalnego i zamiany tego lokalu na inny lokal mieszkalny o niższej wartości rynkowej za dopłatą nie ma podstawy prawnej do żądania zwrotu części bonifikaty w wysokości obliczonej proporcjonalnie do kwoty uzyskanej dopłaty,

2. art. 233 § 1 k.p.c poprzez ustalenie w sposób sprzeczny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym , w tym twierdzeniami pozwanej zawartymi w odpowiedzi na pozew, że pozwana przeznaczył dopłatę uzyskaną w wyniku zamiany lokali na remont nabytego lokalu oraz koszty sporządzenia aktu notarialnego,

3.art. 5 kc poprzez oddalenie powództwa w sytuacji w której całokształt okoliczności sprawy nie uzasadniał postawienia powodowi zarzutu nadużycia przysługującego mu prawa podmiotowego .

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna,

Sąd Rejonowy zgodnie z wymogami obowiązującymi w postępowaniu cywilnym zgromadził w rozpoznawanej sprawie materiał dowodowy. Z kolei ustanowiona w art. 233 § 1 k.p.c. zasada swobodnej oceny dowodów ogranicza możliwość skutecznego podważenia oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji do sytuacji, gdy nastąpiło uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Zdaniem Sądu Odwoławczego przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o nią Sąd I instancji dokonał także prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy w całości podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy odnieść się do twierdzeń o uchybieniach Sądu I instancji natury procesowej, Nie można zgodzić się z apelującą , że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Odwoławczego ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują pełne odzwierciedlenie w przedstawionych dowodach, w tym przede wszystkim w zeznaniach samej pozwanej. Strona powodowa nie wykazała żadnej inicjatywy dowodowej aby podważyć wiarygodność zeznań pozwanej popartych dowodami z dokumentów i zgodnych z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki.

Niesporną pozostawała okoliczność, że pozwana dokonała zamiany przedmiotowego lokalu mieszkalnego z osobą obcą na inny lokal mieszkalny , po około 9 miesiącach od nabycia go od Gminy. Z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie nowelizacja dodająca art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przewidująca zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zamiany lokalu na inną nieruchomość mieszkaniową oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego z następczym wykorzystaniem w ciągu 12 miesięcy pozyskanych tą drogą środków na nabycie innej nieruchomości mieszkaniowej (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218). W niniejszej sprawie pozwana dokonała zamiany lokalu mieszkaniowego na inny lokal mieszkaniowy a dopłatę uzyskaną z tego tytułu przeznaczyła na cele mieszkaniowe tj. remont lokalu i zwrot pożyczki zaciągniętej na zakup lokalu. Pozwana działała zatem zgonie z prawem i zgodnie z zamiarem ustawodawcy – jakim jest pomoc obywatelom z zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Sam fakt uzyskania dopłaty przy umowie zamiany lokali nie może być podstawą żądań zwrotu zwaloryzowanej części tej dopłaty .Należy badać na co środki uzyskane z tej dopłaty zostały przeznaczone i bez wątpienia w przedmiotowej sprawie dopłata została wykorzystana przez pozwaną na cele mieszkaniowe. Poza tym słusznie Sąd Rejonowy zauważył ,że powództwo podlegało oddaleniu w powiązaniu z art. 5 kc. W ocenie Sądu Odwoławczego przy zastosowaniu w tej sprawie zasad współżycia społecznego uwzględnić należy także stan zdrowia powódki, która - co jest niekwestionowane - jest obecnie osobą schorowaną, utrzymująca się z emerytury i wydatkująca stosowne kwoty na zakup leków W tej sytuacji uwzględnienie powództwa i zasądzenie od niej na rzecz powódki żądanych kwot może doprowadzić ją do utraty mieszkania, które jest jej jedynym majątkiem. Pozwana zrealizowała cel jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przy uwzględnieniu sytuacji życiowej, w jakiej się znalazła. Realizacja celu tożsamego z tymi celami działalności Gminy, których realizacji służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców zasługuje na pełna ochronę. Natomiast skorzystanie przez powódkę z

przysługującego jej prawa może w tym przypadku faktycznie doprowadzić do zniweczenia tego celu, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z jej zadaniami a także z zasadami współżycia społecznego .

Reasumując powyżej przedstawiony stan rzeczy nie pozwala podzielić zastrzeżeń skarżącego jakoby u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia legły niewłaściwie ustalone i ocenione zasady współżycia społecznego. W tym stanie rzeczy skoro podniesione zarzuty apelacyjne okazały się chybione, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te w kwocie 2700 zł złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej, ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015r.poz 1804) i w zw. z § 1 pkt 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016r. poz. 1668).