

Sygn. akt I ACa 418/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko H. F. i A. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 marca 2013 r., sygn. akt I C 632/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

1. zasądza od pozwanych H. F. i A. F. solidarnie na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 100.853 (sto tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy) złote z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 22 lutego 2012r do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8.643 (osiem tysięcy sześćset czterdzieści trzy) złote tytułem kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 7.743 (siedem tysięcy siedemset czterdzieści trzy) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

D. Jezierska A. Sołtyka T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 418/13

UZASADNIENIE

Gmina Miasto S. domagała się zasądzenia od pozwanych H. F. i A. F. solidarnie kwoty 100.853 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenia od pozwanych na jej rzecz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków w dniu 12 stycznia 2001 r. zbyła pozwanym lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. i udzieliła bonifikaty w kwocie 96.632,25 zł od ceny nabycia nieruchomości. W dniu 29 października 2002 r. pozwani zbyli lokal na rzecz osoby trzeciej, nie będącej dla nich osobą bliską. W związku z powyższym pozwani, dokonując zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 10 – letniego okresu od daty jego nabycia od Gminy Miasto S., naruszyli warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu. W ocenie powódki, powyższe naruszenie daje jej podstawę do żądania od pozwanych zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 stycznia 2001 r. pomiędzy powódką - Gminą Miasto S. a pozwanymi – H. F. i A. F. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste nieruchomości miejskiej położonej w S. przy ul. (...) na działce nr (...), na podstawie której powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i sprzedała tę nieruchomość pozwanym wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 43/1000 części i oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działkach opisanych w umowie wynoszący 43/1000 części. W § 6 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu na kwotę 20.497,75 zł. Cenę sprzedaży lokalu ustalono na podstawie spisane go i załączonego do umowy protokołu uzgodnień z dnia 15 listopada 2000 r., w którym wskazano, iż cena sprzedaży mieszkania zostanie ustalona po zastosowaniu 75 % bonifikaty i 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty.

W umowie wskazano, iż została ona zawarta na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 19 września 2002 r. H. F. i A. F. kupili od M. P. (1) i M. P. (2) za kwotę 115.000 zł lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Na zakup tej nieruchomości pozwani otrzymali między innymi kredyt bankowy w wysokości 18.800 CHF.

Z kolei w dniu 29 października 2002 r. H. F. i A. F. zawarli z R. O. i W. O. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 43/1000 części w częściach wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu objętych księgą wieczystą nr Kw (...). Zgodnie z treścią § 4 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży w wysokości 150.000 zł. Kupujący nie byli dla pozwanych osobami bliskimi.

Kwotę ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) pozwani przeznaczyli na częściową spłatę kredytu zaciągniętego w celu kupna lokalu przy ul. (...) oraz na remont nowozakupionego mieszkania. Pozwani w mieszkaniu przy ul. (...) założyli CO, wymienili wszystkie okna, dokonali remontu łazienki.

Pozwani mieszkali w lokalu przy ul. (...) przez około 25 lat wraz z matką i siostrą. W trzech pokojach - bez łazienki mieszkały dwie rodziny. Z biegiem czasu wyremontowali dane mieszkanie. W 1993 r. urodził się syn pozwanych – M. F.. Natomiast od 1998 r. zaczęła chorować na Alzheimera matka pozwanych.

Mieszkanie pozwanych znajdowało się w niebezpiecznej dzielnicy, w której sąsiadami były osoby z przeszłością kryminalną. Często dochodziło do różnych incydentów, kradzieży, niszczenia mienia (wybijanie szyb w sklepach i

samochodach), pijaństwa. Pozwani obawiali się o swoje bezpieczeństwo, matki oraz małoletniego syna. Pozwani oraz ich małoletni syn i chora matka byli zaczepiani na ulicy przez pijane i agresywne towarzystwo.

U pozwanych miało miejsce zdarzenie, że z sąsiedniej kamienicy rzucono w ich okno kamieniem, skutkiem czego sfluczono szybę. Pozwani zgłosili niniejsze zdarzenie policji, przez co w późniejszym okresie grożono im.

Pismem z dnia 27 stycznia 2012 r. powódka, powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wezwała H. i A. F. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 100.853 zł od ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd stwierdził, że podstawą roszczeń Gminy Miasto S. są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między pozwanymi – H. i A. F. a osobami trzecimi – R. O. i W. O., której przedmiotem była sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., tj. 29 października 2002r. Dodał, iż obowiązek zwrotu bonifikaty, o jakim mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n., co do zasady powstaje dopiero w momencie zbycia nieruchomości przed upływem oznaczonego w ustawie terminu. Wskazał też, że na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, bonifikata przybiera charakter względny, gdyż dokonanie sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi możliwość sprzedawcy dochodzenia od kupującego dopłaty ceny – po jej zwaloryzowaniu. Zauważył Sąd Okręgowy, że przez udzielenie najemcy bonifikaty przy sprzedaży lokalu dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Podniósł też, że ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sąd zwrócił uwagę, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż zbycie lokalu mieszkalnego, nabytego przez pozwanych od Gminy Miasto S. z uwzględnieniem bonifikaty w dniu 12 stycznia 2001 nastąpiło niespełna dwa lata później – 29 października 2002 r. i nie spełniło przewidzianego przez prawodawcę 10 – letniego okresu karencji.

W ocenie Sądu kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostało zatem ustalenie, czy zachodzą przesłanki uzasadniające zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Odnosząc się do podniesionych przez pozwanych zarzutów ostatecznie Sąd podzielił zapatrywania pozwanych, że dochodzenie przez powódkę przedmiotowego roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i oddalił powództwo na podstawie art. 5 k.c.

Sąd uznał bowiem, iż pozwani jako obywatele w relacjach z władzą publiczną, będąc w nich słabszym partnerem, mieli prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi jego na konflikt z prawem, nie spowoduje dla nich negatywnych konsekwencji prawnych. W ocenie Sądu zasadę tę jednak w zakresie zawartej w dniu 12 stycznia 2001 r. umowy naruszyło zaniechanie przez powódową Gminę poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikaty. Wobec powyższego Sąd skonstatował, że pozwani zakupili przedmiotowy lokal nie mając świadomości co do ewentualnego, późniejszego obowiązku zwrotu kwoty otrzymanej tytułem udzielonej bonifikaty.

Nie bez znaczenia dla sprawy, w ocenie sądu meriti, był też fakt, iż jedną z przyczyn zmiany miejsca zamieszkania przez pozwanych było to, że lokal znajdował się w niebezpiecznej dzielnicy, w której sąsiadami były osoby z przeszłością kryminalną. Często dochodziło do różnych incydentów, kradzieży, niszczenia mienia (wybijanie szyb w sklepach i samochodach), pijaństwa. Pozwani obawiali się o swoje bezpieczeństwo, matki oraz małoletniego syna. Pozwani oraz ich małoletni syn i chora matka byli zaczepiani na ulicy przez pijane i agresywne towarzystwo. Podkreślił Sąd, że u pozwanych miało miejsce zdarzenie, że z sąsiedniej kamienicy rzucono w ich okno kamieniem, skutkiem czego sfluczono szybę. Pozwani zgłosili niniejsze zdarzenie policji, przez co w późniejszym okresie grożono im.

Poza tym Sąd podkreślił, iż całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu pozwani przeznaczili na zakup i remont innego lokalu mieszkalnego. Sąd zwrócił uwagę, iż celem działania pozwanych, którzy nabyli prawo do lokalu na warunkach preferencyjnych, było uzyskanie innego lokalu, który miał zapewnić odpowiednie i bezpieczne warunki do zamieszkiwania w nich pozwanym i ich rodzinie. Podkreślił też, że sposób wykorzystania lokalu nowonabytego i zbytego pozostał ten sam – miały one służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Dlatego, zdaniem Sądu, pozwany nie wykorzystał zakupionego na preferencyjnych zasadach lokalu w sposób sprzeczny z celem udzielonej bonifikaty.

Podsumowując stwierdził Sąd Okręgowy, że uwzględniając całokształt tej sytuacji uznać należało, że powódka nadużyła przysługującego jej prawa, godząc w zasady współżycia społecznego. Dlatego też żądanie powódki nie zasługiwało na ochronę.

Podkreślił też Sąd, że późniejsze zmiany ustawy wyłączające obecnie prawo do żądania zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach faktycznych, jak zaistniałe w niniejszej sprawie, potwierdzają negatywny wydzźwięk społeczny wcześniejszej regulacji i tym bardziej uzasadniają zastosowanie art. 5 k.c.

Poza tym, w ocenie Sądu I instancji, w realiach tej sprawy zgłoszenie żądania zwrotu bonifikaty, w świetle art. 5 zd. 2 k.c. nie podlegało ochronie prawa również z tej przyczyny, że pozostałoby to w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Jako, że prawo żądania zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty, wprowadzone zostało w celu zapobieżenia powstania spekulacyjnego rynku nieruchomości, przy wykorzystaniu ustawowych regulacji zmierzających do ułatwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom danej gminy. Zważywszy, że H. i A. F. zawierając umowę 19 września 2002 r. realizowali ten sam cel – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych - brak było- w ocenie Sądu- podstaw, aby cel ten zwalczać, zwłaszcza w oparciu o przepisy ustawy, której założeniem było jego ułatwienie.

Nadto stwierdził Sąd, że brak było podstaw do przyjęcia, że przez zbycie nabytego wcześniej od powódki lokalu, pozwani uzyskali wymierną korzyść majątkową. Wskazał, że z treści umowy sprzedaży z dnia 29 października 2002 r. wynikało, że pozwani sprzedali sporną nieruchomość za kwotę 150.000 zł, zaś w dniu 19 września 2002 r. nabyli mieszkanie za 115.000 zł. Kwotę ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) pozwani przeznaczili na częściową spłatę kredytu zaciągniętego w celu kupna lokalu przy ul. (...) oraz na remont nowozakupionego mieszkania. Podniósł Sąd, że pozwani w mieszkaniu przy ul. (...) założyli CO, wymienili wszystkie okna, dokonali remontu łazienki.

Uznał zatem Sąd, że w realiach tej sprawy nie sposób zarzucić pozwanym działań spekulacyjnych, czy choćby nastawienia się na wzbogacenie kosztem majątku komunalnego.

W tym stanie rzeczy przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, udzielenie powódce ochrony prawnej było w ocenie Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, dlatego też orzeczono jak w sentencji wyroku.

Końcowo, odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia powódki Sąd uznał, że roszczenie o zwrot bonifikaty nie uległo przedawnieniu, bowiem pozew w niniejszej sprawie złożono 16 maja 2012 r., a roszczenie to przedawnia się z upływem lat dziesięciu.

W zakresie kosztów procesu stwierdził Sąd, że w niniejszej sprawie powódka przegrała proces w całości, co zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu, normowaną w art. 98 § 1 i 3.c. w zw. z art. 99 k.p.c. skutkowało zasądzeniem od niej na rzecz strony przeciwnej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powódka, która zaskarżyła wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

a) prawa materialnego poprzez:

- błędną wykładnię art. 5 k.c., prowadzącą do błędnego jego zastosowania, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa, w sytuacji gdy w przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powódki nie zasługuje na ochronę,

- naruszenie art. 56 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że zaniechanie poinformowania pozwanych przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty stanowiło negatywne zachowanie powódki uzasadniające odmowę ochrony jej praw,

b) prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c., polegające na:

- przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, że brak przepisów przejściowych nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że żądanie powódki stanowi nadużycie prawa,

- przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, że dążenie pozwanych do polepszenia swoich warunków mieszkaniowych prowadzi do uznania, że powódka korzystając ze swoich ustawowych uprawnień, zmierzających do odzyskania publicznych środków, narusza zasady współżycia społecznego, oraz że cel działania pozwanych, którym było nabycie innego, bardziej komfortowego lokalu uzasadnia oddalenie powództwa,

- sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiałem dowodowym, poprzez przyjęcie, że przez zbycie nabytego wcześniej od powódki lokalu pozwani nie uzyskali wymiernej korzyści mieszkaniowej,

- sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiałem dowodowym, poprzez przyjęcie, że usprawiedliwioną była przyczyna zmiany miejsca zamieszkania z uwagi na niekorzystne położenie (niebezpieczna dzielnica), podczas gdy stan ten istniał od ponad dwudziestu lat, a więc i w chwili nabywania przedmiotowego lokalu i był pozwany znany.

Wskazując na te zarzuty apelacyjnie apelująca wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje,

ewentualnie o: uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 kodeksu cywilnego, tym bardziej, że w orzecznictwie panuje jednoznacznie zgodne stanowisko, iż stosowanie art. 5 kodeksu cywilnego odbywać winno się zupełnie wyjątkowo.

Zarzuciła, że oddalenie powództwa o zwrot bonifikaty, z powołaniem się na art. 5 kodeksu cywilnego, przeczy zasadzie wyrażanej wielokrotnie przez Sąd Najwyższy, zgodnie z którą

uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawą 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.

Podkreśliła też apelująca, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem brak zastrzeżenia w umowie ograniczeń oraz sankcji związanych z rozporządzaniem nabytą nieruchomością wynikających z przepisów ustawy, nie uwalnia pozwanych od negatywnych skutków czynności dokonanych wbrew tym zastrzeżeniom. Podniosła, że w związku z powyższym, należy uznać, iż treść istniejącego pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego wyznaczona została zarówno przez zapisy umowy, jak i przez obowiązujące regulacje ustawowe. Brak, de facto powtórzenia zapisów ustawowych, w umowie zawartej pomiędzy pozwanymi a powódką nie mógł więc mieć wpływu na obowiązek przestrzegania norm regulujących treść stosunku nawiązanego pomiędzy stronami. Wskazała, że czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.).

Podkreśliła też apelująca, iż to nie działanie, czy zaniechanie powódki naraziło pozwanych na negatywne konsekwencje prawne, lecz działanie samych pozwanych. Zarzuciła, że nie można ignorować faktu, że pozwani nabyli przedmiotowy lokal za znikomą część jego wartości właśnie pod warunkiem przestrzegania określonych w ustawie ograniczeń związanych z jego obrotem, a następnie wbrew zastrzeżeniom ustawowym, zbyli go w niespełna dwa lata od dnia zakupu. Wskazała także, iż możliwość nabycia przedmiotowego, konkretnego lokalu przez dotychczasowych najemców za preferencyjną cenę stanowiła jedynie możliwość, do skorzystania z której pozwani nie byli w żaden sposób nakłaniani, czy zmuszani.

Zarzuciła, że z faktu, iż pozwani zaciągnęli kredyt na zakup nowego - większego i charakteryzującego się wyższym standardem mieszkania jeszcze przed sprzedażą lokalu zakupionego z bonifikatą wynika, iż znajdowali się oni w sytuacji finansowej umożliwiającej im zakup mieszkania w dzielnicy, która nie wywoływałaby u nich tak dotkliwych nieprzyjemności, jeszcze przed uzyskaniem środków ze sprzedaży lokalu przy ul. (...). Dodała też, że niezrozumiałym dla powódki jest także powoływanie się pozwanych na konieczność zbycia lokalu przed upływem 10 - letniego okresu, uzasadniana faktem, iż lokal ten znajdował się w niebezpiecznej dzielnicy. Podkreśliła w związku z tym skarżąca, że H. F. wraz z matką M. M. zajmowały bowiem przedmiotowy lokal od 11 maja 1978 r., natomiast A. F. od października 1992 r. Pozwani przez szereg lat zamieszkiwali zatem w tym samym środowisku. Otoczenie lokalu, a także jego stan techniczny były im zatem doskonale znane w momencie zawarcia umowy z powódką.

Zdaniem apelującej powódki, okoliczność, że pozwani dążyli do polepszenia swoich warunków mieszkaniowych, nie może prowadzić do uznania, że powódka korzystając ze swoich ustawowych uprawnień narusza zasady współżycia społecznego. Podniosła przy tym, że pozwani mieli oczywiście prawo zbyć lokal, ale sprzedając go przed upływem ustawowo zastrzeżonego terminu, powinni liczyć się z ustawowymi konsekwencjami i na wezwanie zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie niezależnie od przyczyn, którymi kierowali się dokonując zbycia.

Ponadto przyjęcie przez Sąd I instancji, iż także cel działania pozwanych, którym było nabycie innego lokalu, uzasadnia oddalenie powództwa, w ocenie powódki również podlegać powinno zakwestionowaniu. Podkreśliła, że roszczenie powódki wynika z przepisów rangi ustawowej, zatem odmowa jego ochrony, z powołaniem się wyłącznie na art. 5 kodeksu cywilnego, wymagałaby stwierdzenia szczególnych okoliczności, których chęć poprawy swoich warunków mieszkaniowych, zdaniem powódki, nie stanowi.

Odnosnie ustalenia przez Sąd, iż prawo powódki nie zasługuje na ochronę w związku z faktem, iż pozwani całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą przeznaczili na zakup i remont innego lokalu mieszkalnego, zarzuciła apelująca, iż fakt ten miałby znaczenie dla oceny skutków rozporządzenia nieruchomością, gdyby wtórna sprzedaż nastąpiła po 22 października 2007 r. Zdaniem powódki, nieuprawnione w okolicznościach badanej sprawy było poddanie ocenie stanu faktycznego mającego miejsce w 2002 r. przepisom obowiązującym dopiero od wejścia w życie noweli z dnia 24 sierpnia 2007 r.

Końcowo apelująca nie zgodziła się także z przyjęciem założenia, iż pozwani poprzez zbycie nabytego z bonifikatą lokalu nie uzyskali wymiernej korzyści majątkowej. Podniosła, iż skoro pozwani lokal, którego cena rynkowa zostaje ustalona na kwotę 117.130 zł nabyli za 20.497,75 zł, to „zyskali” 96.632,25 zł, przy czym obniżka ta nie wynika ze złego stanu lokalu, lecz z posiadania przez pozwanych statusu najemców przedmiotowej nieruchomości. Następnie pozwani przedmiotowy lokal zbyli za cenę 150.000 zł, uzyskane środki wykorzystując na spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu na zakup nowego mieszkania. W związku z powyższym, ich „osobisty” wkład finansowy w zakup nowego lokalu zostaje pomniejszony o kwotę udzielonej bonifikaty, czyli o 96.632,25 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Podnieśli, że złożyli do Trybunału Konstytucyjnego skargę w przedmiocie zgodności z Konstytucją przepisów normujących żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja co do zasady jest uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są w istocie bezsporne.

Wprawdzie powódka we wniesionej apelacji podniosła zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., jednakże argumentacja przytoczona na uzasadnienie tego zarzutu zmierza w istocie do wykazania, że w okolicznościach badanej sprawy nie było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. oraz podważa wnioski sądu meriti, że pozwani przez zbycie lokalu nabytego od powódki nie uzyskali wymiernej korzyści majątkowej, jak i że cel działania pozwanych, którym było nabycie innego, bardziej komfortowego lokalu uzasadnia oddalenie powództwa.

Z powyższych względów zasadnicze ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy Sąd II instancji przyjmuje jako własne, z niewielką ich modyfikacją, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Na wstępie wskazać trzeba, że choć art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a następnie - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Ustawa zmieniająca z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty.

W kontekście powyższego - zasadniczego znaczenia nabiera rozumienie użytego w art. 68 ust. 2 u.g.n. sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. sformułowania „może żądać zwrotu”, zwłaszcza w kontekście wprowadzonej zmiany i zastąpienia go sformułowaniem „jest zobowiązany”.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że w orzecznictwie sądów administracyjnych i doktrynie wypowiedzany jest pogląd, że udzielenie bonifikaty przez organ wykonawczy gminy i zgoda rady gminy co do faktu jej udzielenia, zakresu, a także jej wysokości ma charakter indywidualny, tzn. powinna być udzielana w każdym przypadku zbycia nieruchomości, co nie wyklucza możliwości określania przez radę gminy w uchwale abstrakcyjnej (generalnej) przypadków, w których dopuszcza się zastosowanie bonifikaty. (...) Uchwała rady gminy w odniesieniu do konkretnych przypadków faktycznych nie może ustalać jako zasadę zastosowanie obniżki ceny (bonifikaty) w ściśle określonej wysokości. Takie postanowienia uchwały stanowią przekroczenie zakresu upoważnienia zawartego w art. 68 ust.

1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, naruszają przy tym konstytucyjną zasadę sprawiedliwości, która nie wyczerpuje się w przyjęciu kryterium równości, lecz polega na różnicowaniu kryteriów podziału w odniesieniu do odmiennych sytuacji.

W niniejszej sprawie uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997r. nie spełniała wymogu zindywidualizowania. Jednak z tego faktu nie sposób wywieść skutku prawnego w postaci niemożności dochodzenia zwrotu bonifikaty. Bez wątplenia Rada Gminy uprawniona była do opiniowania bonifikat i wyrażania zgody na bonifikatę. Organem uprawnionym do udzielenia bonifikaty był organ wykonawczy Gminy, który bonifikaty takiej udzielił, wyrażając stosowne oświadczenie woli (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2010r. (sygn. akt I ACa 713/09, niepubl.)

Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, iż wyrażona została także wola w postaci żądania zwrotu bonifikaty. Prezydent Miasta S. wyraził swoją wolę nie tylko kierując przez osobą upoważnioną wezwaniem do zapłaty, ale także udzielając pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa o zapłatę (k.5-6).

Z kolei odnośnie samego żądania zwrotu, sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie- wg. stanu na dzień 29.10.2002r, jak już była o tym mowa, wskazuje na jego fakultatywność. Sąd Apelacyjny nie podziela jednakże stanowiska pozwanych, które to stanowisko zaakceptował Sąd Okręgowy, jakoby możliwość żądania zwrotu bonifikaty winna być przewidziana w umowie. Na gruncie art. 68 ust. 2 ustawy bonifikata przybiera charakter względny. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu. Innymi słowy, przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi możliwość sprzedawcy dochodzenia od kupującego upustu, bonifikaty ceny - po jej zwaloryzowaniu. Zastrzeżenie możliwości żądania zwrotu jest ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona. Stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie nie zostało wyraźnie przewidziane. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustawa w żadnym miejscu nie wymaga, aby możliwość zwrotu bonifikaty wynikała z samej umowy. Jak słusznie podnosi powódka, czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty i na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami (§2, §3i § 6 aktu notarialnego k.11v-12), to tym samym uznać należy, że doszło do sprzedaży warunkowej: w przypadku odsprzedaży lokalu sprzedawca miał prawo żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Nieracjonalne, a z całą pewnością contra legem byłoby wymaganie od niego, aby już w momencie podpisywania aktu notarialnego deklarował czy z prawa tego będzie, czy też nie będzie, korzystał w przyszłości. Co prawda w uchwale z dnia 24 lutego 2010r. (sygn. akt III CZP 131/09, niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, iż z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od gminy, to jednakże i przy przyjęciu takiej konstrukcji, tym bardziej zresztą, zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu nie jest potrzebne, skoro obowiązek zwrotu powstaje z mocy prawa i niejako „od razu” może być realizowany przez wierzyciela.

Przyjmując, iż roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd Apelacyjny uznaje także, iż waloryzacja bonifikaty dokonana została w sposób prawidłowy. Wskazać trzeba, że pozwani w tym zakresie nie podnieśli merytorycznych zarzutów, w szczególności nie podważyli sposobu dokonanej waloryzacji. Zauważyć należy, że art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania przedmiotowych umów, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Przykładowo natomiast w tej samej ustawie, w art. 132 ust. 3 wskazane zostało, iż wysokość odszkodowania wypłacanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości podlega waloryzacji na dzień zapłaty.

Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego: innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Przyjąć należy, iż waloryzacja zgodnie z powszechnym rozumieniem tego terminu, ma na celu uaktualnienie wartości dochodzonej kwoty. Skoro nabywca lokalu mieszkalnego nie może zbyć go w ciągu kolejnych 10 lat oczywistym jest, iż na dzień wystąpienia z żądaniem zwrotu nominalna wartość bonifikaty ulec może deprecjacji. Stąd też przyznanie wierzycielowi w tym wypadku Gminie, możliwości jej waloryzowania wydaje się być uzasadnione. W realiach niniejszej sprawy przyjąć trzeba, podkreślając równocześnie, że w dacie wniesienia pozwu roszczenie nie było przedawnione, że możliwość żądania zwrotu bonifikaty jest w danym układzie okolicznością rozgraniczającą. Od momentu, w którym domaganie się zwrotu stało się możliwe, rozpoczyna bieg termin przedawnienia. Powyższe wiąże się także z kwestią wymagalności roszczenia. Zgodnie z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Na gruncie niniejszej sprawy do odsprzedania lokalu doszło w dniu 29 października 2002r. Umowa sprzedaży została przesłana do wiadomości powódce - wpłynęła tam 5.11.2002r (k.9) i gmina mogła żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Waloryzacja objąć mogła zatem okres od momentu udzielania bonifikaty do momentu wymagalności roszczenia o jej zwrot. W niniejszej sprawie był to listopad 2002r.

Posiłkując się zatem wyliczeniem dokonany przez powódkę (k.7), Sąd Apelacyjny przyjął, iż udzielona bonifikata winna być zwaloryzowana na dzień 5 listopada 1999r. a wówczas to jej wartość po waloryzacji wynieść winna 100.853,10 złotych. Pozwani nie kwestionowali poprawności samego wyliczenia bonifikaty po waloryzacji dokonanego przez powódkę.

Odnosząc się do kolejnego trafnego zarzutu apelacji wskazać należy, iż w realiach niniejszej sprawie nie było podstaw do oddalenia powództwa w całości z powołaniem się na treść art. 5 k.c. W ocenie Sądu II instancji w stanie sprawy błędnie Sąd Okręgowy ocenił, że powódka nadużywa swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada „czystych rąk”, co oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Wskazany przepis służy wyłącznie do oceny ludzkich zachowań, nie zaś przepisów, a ściślej, skutków prawnych ich stosowania. Należy też dodać, że klauzula z art. 5 nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa czy zasad współżycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych, z reguły nie można definitywnie unicestwiać prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. Przede wszystkim jednak skoro nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto sam ich nie przestrzega, to pozwani z uwagi na brak wskazania szczególnych okoliczności, nie mogą skutecznie, jedynie w oparciu o art. 5 k.c., domagać się oddalenia powództwa. W orzeczeniu z dnia 25.08.2011 r. Sąd Najwyższy przyjął, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym 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 k.c. (II CSK 640/10,LEX

nr 964496). Również wykonanie przez Gminę prawa żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc tak jak w tej sprawie prawie pod koniec przewidzianego w niej okresu mogłoby skutkować wnioskiem o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy by prowadził do nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia (por. orzeczenie cyt. powyżej). W przedmiotowej sprawie takie szczególne okoliczności nie zaistniały.

Podkreślić należy, iż do zbycia przez pozwanych nieruchomości nabytej od Gminy doszło w niecałe 2 lata po jej nabyciu. Dzięki zastosowanej bonifikacie pozwani uzyskali kwotę blisko 97 000 złotych od wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę (wartość na dzień nabycia: 117.130zł, cena zakupu : 20.497,75 zł) Zbyli sporny lokal za kwotę 150.000 zł, zyskując tym samym ok.129.500 zł (150.000 – 20.497,75 zł). W aktach sprawy nie ma żadnych dowodów na to, by w okresie od nabycia lokalu od powódki do jego sprzedaży w dniu 29.10.2002r pozwani remontowali lokal, w wyniku czego wzrosła jego wartość. Dlatego nie znajdują wsparcia w materiale sprawy te zarzuty pozwanych i argumentacja Sądu Okręgowego, że mieszkanie nabyte od Gminy było w złym stanie technicznym i położone było w złej dzielnicy, skoro po pierwsze pozwani, zamieszkując od dłuższego już czasu w tym lokalu jako najemcy zdecydowali się na jego nabycie, a po drugie, zbyli go w niedługim czasie od nabycia i to za cenę przekraczającą cenę rynkową z momentu nabywania go przez pozwanych.

Podkreślić też trzeba, że pozwani nabyli inny lokal już 19.09.2002r (zatem przed zbyciem spornego lokal). Z aktu notarialnego wynika, że nabyli lokal o powierzchni 103,17 m², a sporny lokal miał powierzchnię 76,21 m². Tym samym przez miesiąc pozwani byli właścicielami dwóch mieszkań. Podnieść też należy, że lokal przy ul. (...) pozwani nabyli za cenę 115.000zł, przy czym kwota 65.000 zł została już zapłacona przed zawarciem umowy, a pozostała kwota 50.000 zł miała być zapłacona ze środków uzyskanych z kredytu bankowego. Z umowy sprzedaży (k.34-35) wynika także, że nabywany lokal składał się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, skrytki i przedpokoju. Z umowy tej nie wynika jednakże, by stan techniczny lokalu był zły, wymagał remontu i by cena została obniżona ze względu na ten stan. Stąd, wobec braku dowodów potwierdzających dokonywany remont- np. rachunki, faktury, gołosłowne stają się zarzuty pozwanych, że lokal ten remontowali przeznaczając na to środki uzyskane ze sprzedaży. Brak też jest dowodów na to, by za środki te spłacili kredyt zaciągnięty na nabycie lokalu przy ul. (...). Przeciwnie ustalenia dokonane w tym zakresie przez Sąd Okręgowy są nieprawidłowe i nie wynikają z materiału sprawy. Ponadto te okoliczności, nawet gdyby istniały, nie skutkują oddaleniem powództwa, gdyż przepisy mające zastosowanie w niniejszej sprawie tego nie przewidują.

Wskazując na powyższe uznaje Sąd Apelacyjny, że okoliczności niniejszej sprawy wskazują na to, że pozwani uzyskali ze środków publicznych wymierną, opisaną powyżej korzyść majątkową, w rezultacie której w zdecydowany sposób polepszyli swe warunki mieszkaniowe. Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współzycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę 100.853 złotych z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 22 lutego 2012r. (z wezwania do zapłaty wynika 14- dniowy termin zapłaty liczony od otrzymania wezwania, co nastąpiło dnia 7.02.2012r- k.6 i 8). Konsekwentnie także na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu pozwani solidarnie obciążeni zostali obowiązkiem zwrotu powódce kosztów postępowania za pierwszą instancję. Na zasądzoną kwotę składa się opłata od pozwu (5.043 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawek wynikających z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

W punkcie II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, które powódka wygrała w całości. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składa się opłata od apelacji w kwocie 5.043 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2700 złotych obliczone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cytowanego rozporządzenia z dnia 28 września 2002 roku.

D. Jezierska A. Sołtyka T. Żelazowski