

Sygn. akt: I ACa 589/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------------|--|
| Przewodniczący: | <i>SSA Krzysztof Depczyński</i> |
| Sędziowie: | <i>SSA Anna Miastkowska</i> <i>SSA Alicja Myszkowska (spr.)</i> |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska-Ponomarenko |

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł.**

przeciwko **A. F.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 14 marca 2012r. sygn. akt I C 1337/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz A. F. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko A. F. o zapłatę 91906,20 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela, a których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 85,48 m² zajmowany był przez A. F. na podstawie umowy najmu.

W dniu 11 lipca 2001 roku Miasto Ł. sprzedało pozwanej przedmiotowy lokal. Wartość lokalu ustalona została na 101500 zł, przy czym powód udzielił pozwanej bonifikaty na jego zakup w wartości 80% oraz 20% od tak ustalonej ceny sprzedaży z tytułu jednorazowej wpłaty. Ostatecznie po udzielonych bonifikatach pozwana uiściła za zakup lokalu kwotę 16240 zł.

Pozwana rozpoczęła remont lokalu, ale z uwagi na brak środków finansowych na jego ukończenie i zadłużenie lokalu z tytułu czynszu, zdecydowała się na jego sprzedaż. Sprzedaży tej dokonała 21 września 2001 roku za cenę 21000 zł.

Pismem z dnia 23 grudnia 2010 roku Miasto Ł. wezwało pozwaną do zwrotu kwoty 85003,45 zł z tytułu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu, wobec jego sprzedaży przed upływem pięciu lat, tj. stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku w brzmieniu obowiązującym w dacie udzielenia bonifikaty.

Pozwana nie została pouczona o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu. W chwili zakupu nieruchomości pozwana mieszkała wraz z małoletnią córką u swojej matki. Mieszkanie przy ul. (...) nie nadawało się do zamieszkania i wymagało kapitalnego remontu. Na zakup lokalu od powoda A. F. zaciągnęła pożyczkę w kwocie 15000 zł.

Pozwana nie miała środków na kontynuowanie remontu, doszło do powstania zadłużenia z tytułu czynszu za lokal i opłat za energię elektryczną wobec czego pozwana zdecydowała się sprzedać lokal. Kwota, którą uzyskała ze sprzedaży była niska, gdyż lokal wymagał remontu. Nabywcy pokryli także zaległości z tytułu opłat za lokal.

W dniu 21 grudnia 2009 roku pozwana nabyła lokal mieszkalny o powierzchni 16,52 m² położony w Ł. przy ul. (...) za kwotę 12.000 zł. W rezultacie kilku zamian pozwana uzyskała w 2007 roku spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,38 m², w którym zamieszkuje wraz z matką i córką. Pozwana zalega z czynszem za mieszkanie. Została wykluczona z członkostwa w spółdzielni i wystąpiono o jej eksmisję. Sprawa została cofnięta po uregulowaniu zaległości.

Pozwana nie pracuje, od stycznia 2011 roku jest zarejestrowana jako bezrobotna, ma wykształcenie średnie ekonomiczne. Wcześniej przez 13 lat pracowała w biurze. Matka pozwanej otrzymuje emeryturę w kwocie 1200 złotych. Córka pozwanej ma obecnie 16 lat, nie otrzymuje alimentów, wobec braku ustalenia ojcostwa.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 21 września 2001 roku, przyznawała stronie pozwanej uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty w wypadku sprzedaży lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe przed upływem pięciu lat, licząc od daty nabycia, osobie nie będącej osobą bliską.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Żądanie zwrotu bonifikaty, uwzględniając sytuację materialną i rodzinną pozwanej oraz fakt niepoinformowania pozwanej o treści art. 68 ust. 2 w/w ustawy jest bowiem zdaniem Sądu I instancji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z tego względu Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

Apelację od wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie, wbrew zeznaniom świadka G. B. (1), że pozwana uzyskała od strony powodowej informację, że nie będzie zobowiązana do zwrotu bonifikaty w wypadku sprzedaży lokalu;

- art. 5 kc przez przyjęcie, że w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy wystąpienie przez powoda przeciwko pozwanej o zwrot bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz niewskazanie przez Sąd zasady współżycia społecznego, z którą zachowanie powoda było sprzeczne.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie żądania pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu przez pozwaną, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli nabywca nieruchomości na cele mieszkaniowe zbył nieruchomość przed upływem 5 lat, z wyjątkiem zbycia na rzecz osób bliskich.

Na uwagę zasługuje fakt, że żądanie zwrotu bonifikaty, w ówczesnym stanie prawnym miało charakter fakultatywny. Ustawodawca pozostawił zatem ocenę czy istnieje podstawa do zwrotu bonifikaty, organowi administracji, który każdorazowo decydował czy żądać jej zwrotu, czy też od żądania tego odstąpić.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Ustawodawca dopuścił bowiem możliwość, by organ mógł podejmować decyzję o zwrocie bonifikaty w zależności od własnej oceny konkretnego wypadku. Zatem oceniając, czy żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należy pamiętać, że miało ono charakter fakultatywny i zależało od woli uprawnionego organu i jego oceny.

Mając powyższe na względzie, należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że z uwagi na sytuację materialną i życiową pozwanej, żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z okoliczności sprawy wynika bowiem, że pozwana zbyła lokal będąc do tego zmuszona swoją sytuacją życiową. Pozwana nie była w stanie płacić czynszu za lokal oraz wyremontować lokalu, by w nim zamieszkać wraz z dzieckiem. Zatem decyzja o sprzedaży lokalu była podyktowana złą sytuacją ekonomiczną, a nie chęcią uzyskania korzyści materialnej z otrzymanej bonifikaty.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, część ceny sprzedaży w pierwszej kolejności przeznaczona została na spłatę zadłużenia z tytułu czynszu, a więc uregulowana została należność na rzecz strony powodowej. Pozostałą część kwoty uzyskanej ze sprzedaży pozwana w dalszym okresie czasu również przeznaczyła na cele mieszkaniowe, kupując lokal o powierzchni 16 m².

Świadczy to o tym, że sytuacja finansowa pozwanej na przestrzeni lat nie polepszyła się w istotny sposób. Obecnie w rezultacie kolejnej zamiany pozwana uzyskała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,38 m². Z uwagi na zaległości czynszowe toczyła się przeciwko niej sprawa o eksmisję, która wobec uregulowania należności ostatecznie została cofnięta.

Pozwana ma na utrzymaniu 16 – letnią córkę, mieszka z matką, obecnie utrzymuje się z prac dorywczych. W świetle powyższego uznać zatem należy, że pozwana z uzyskanych dochodów z trudem zaspakaja podstawowe potrzeby swoje i córki. Obciążenie jej obowiązkiem zwrotu kwoty dochodzonej pozwem spowoduje dalsze pogorszenie jej sytuacji życiowej i materialnej, która na przestrzeni 10 lat nie uległa poprawie.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Okręgowy szczegółowo opisał w stanie faktycznym sytuację pozwanej i wskazał ją jako jedną z przyczyn oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Wprawdzie Sąd I instancji nie nazwał zasady współżycia społecznego, która jego zdaniem byłaby naruszona poprzez uwzględnienie żądania,

niewątpliwie jednak z ustaleń i opisowych rozważań Sądu można wywieść, że zasadą tą jest szeroko rozumiana zasada sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej, pomocy społecznej dla osób pozostających w niedostatku, samotnie wychowujących dzieci, wreszcie równości społecznej.

Skoro bowiem w ówczesnym okresie czasu ustawodawca pozostawił organowi administracji dowolność uznania czy żądać zwrotu bonifikaty, to zakładając racjonalność ustawodawcy, żądanie to powinno być realizowane przede wszystkim wobec osób, które nabywały lokale z bonifikatą w celach spekulacyjnych, z zamiarem osiągnięcia zysku, a nie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika natomiast by pozwana działała z takim zamiarem. Przez wiele lat próbowała bowiem ustabilizować swoją sytuację mieszkaniową, stosownie do swoich niewielkich możliwości zarobkowych. Ponadto z zeznań świadka G. B. wynika, że do czasu gdy żądanie zwrotu bonifikaty nie było obligatoryjne tj. do 2004 roku Prezydent ani razu nie wystąpił o jej zwrot.

Z tych przyczyn zarzut naruszenia treści art. 5 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Wbrew wywodom apelacji, Sąd Okręgowy prawidłowo wywiódł z zeznań świadka G. B. (1), że co do zasady Urząd nie pouczał o zakazie zbywania lokalu i możliwości zwrotu bonifikaty, z którego to żądania do 2004 roku sam nie korzystał. W świetle powyższego ocena materiału dowodowego została dokonana przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną i na podstawie art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach procesu.