

Sygn. akt: I ACa 1208/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz
Sędziowie:	SSA Lilla Mateuszczyk (spr.) SSA Anna Beniak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **K. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 20 sierpnia 2013r. sygn. akt I C 830/13

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo,

2. nie obciąża strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.”;

II. nie obciąża strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 1208/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2013 roku. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta w Ł. przeciwko K. J. o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz strony pozwanej kwotę 87.652,79 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 7.988,65 złotych tytułem

zwrotu kosztów procesu (w tym kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego) i oddalił powództwo w pozostałej części.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Na podstawie poczynionych ustaleń, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest zasadne. Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2002 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie pierwotnego nabycia lokalu przez pozwanego, ponieważ obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym, wynikającym z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości, w ramach której kupującemu udzielono bonifikaty. Sąd meriti podniósł, że w dacie zawarcia umowy nabycia i sprzedaży na rzecz pozwanego spornego lokalu, obowiązywała ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 7 czerwca 2000 roku. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości przed przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ustawie w ust. 1 pkt. 1 – 3 lub przed upływem 5 lat przy czym obowiązek ten nie dotyczył zbycia na rzecz osoby bliskiej, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Natomiast wymieniona ustawa, w dacie sprzedaży przez pozwanego przedmiotowego lokalu mieszkalnego obowiązywała w brzmieniu z 15 stycznia 2003 roku. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u. g. n. właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, 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. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej". Sąd wskazał, że ustawodawca w obu datach obowiązywania wymienionej ustawy, pozostawił uznaniu właściwego organu możliwość odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, tym samym żądanie zwrotu bonifikaty miało charakter fakultatywny.

Sąd podkreślił, że dopiero zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana z dniem 22 września 2004 roku ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r, Nr 141, poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu bonifikaty.

W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji ustalił, że pozwany sprzedał sporną nieruchomość lokalową w Ł. przy ul. (...) przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia osobom trzecim, które nie pozostawały wobec pozwanego w stosunku bliskości. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie działał w ramach celu, który przyświecał udzieleniu mu bonifikaty. Pozwany z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w Ł. nie kupił innego lokalu mieszkalnego, ani też nie kupił nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, ani nie przekazał mieszkania osobie pozostającej w stosunku bliskości z pozwanym.

Sąd podkreślił, że odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty pozostawione uznaniu właściwego organu, stanowi wyjątek od przyjętej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami reguły żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i decydują o tym szczególne okoliczności. W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie takie szczególne okoliczności nie wystąpiły. Odmowa udzielenia ochrony prawnej stronie pozwanej na podstawie art. 5 kc, z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, co w rozpoznawanej sprawie nie zaistniało.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie stanowiło nadużycia prawa przez powoda nieumieszczenie w akcie notarialnym nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego pouczenia pozwanego o ewentualnym obowiązku zwrotu bonifikaty. Sąd wskazał, że akt notarialny zawierał odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem gdyby pozwany działał z należytą starannością mógłby uzyskać taką informację.

Uznania Sądu meriti nie znalazły twierdzenia powoda, aby urzędnik strony pozwanej L. G., poinformowała pozwanego, iż Miasto Ł. nie będzie żądało zwrotu bonifikat w przypadku wcześniejszej sprzedaży wykupionego lokalu mieszkalnego.

Sąd I instancji wskazał, że pozwany zbył lokal nabyty od powoda z bardzo dużym upustem po upływie niespełna 3 lat za kwotę ponad sześciokrotnie wyższą niż sam zapłacił. Pozwany nie kupił za pieniądze uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu żadnego innego mieszkania. A ponadto w momencie zakupu lokalu od Miasta Ł. nosił się z zamiarem budowy domu na uprzednio zakupionej nieruchomości. W tych warunkach Sąd uznał, że postępowanie pozwanego było ukierunkowane na osiągnięcie korzyści majątkowych kosztem strony powodowej i nie zasługiwało na ochronę przewidzianą w art. 5 k.c.

Zasądzając odsetki od powyższej kwoty od daty doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, tj. od 20 marca 2011 roku, Sąd powołał się na treść art. 481 § 1 k. c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości, zarzucając mu naruszenie:

- art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia zawarcia umowy sprzedaży to jest dnia 29 listopada 2002 r. Dz. U. nr 115 z 1997r. poz. 741 w zw. z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. - poprzez błędne przyjęcie, że na mocy powyższych aktów prawnych roszczenie powoda jest zasadne;

- art. 5 kodeksu cywilnego w zw. art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia zawarcia umowy sprzedaży to jest dnia 29 listopada 2002 r. Dz.U. nr 115 z 1997r. poz. 741 - poprzez nie zastosowanie zasad współzycia społecznego, w szczególności zasady pewności obrotu prawnego, zasady lojalności i uczciwości kontrahenta, zasady sprawiedliwości społecznej i zasady zaufania do władzy publicznej oraz nieprzyjęcie, że w działaniu powoda doszło do nadużycia przez powoda prawa podmiotowego;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną i dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na wyprowadzeniu wniosków sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym a w szczególności błędnej ocenie zeznań pozwanego i nieuzasadnionej odmowie wiarygodności jego zeznań. W następstwie tak sformułowanych zarzutów wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zwolnienie pozwanego od opłaty sądowej od apelacji. Ponadto wniósł o dopuszczenie dowodu z kopii dokumentu - pisma Urzędu Miasta Ł. z dnia 11 kwietnia 2003 r. zawierającego stanowisko tego (...) na temat zwrotu udzielonych przez Gminę bonifikat oraz uchwały Rady Miejskiej w Ł. (...) a także o zobowiązanie Urzędu Miasta Ł. do przedłożenia Sądowi akt sprawy(...), w ramach której wydane zostało pismo z dnia 11 kwietnia 2003r. załączone do apelacji, dotyczące sprawy zwrotu bonifikat udzielonych przez Gminę Ł., w celu zapoznania się z dokumentami zawartymi w aktach sprawy i wskazania jako dowodów dokumentów znajdujących się w tych aktach, mających istotne znaczenie dla toczącej się sprawy sądowej.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., uznając, że wymieniony przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy.

Zgodnie z treścią tego przepisu, w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu przez pozwanego, 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, tym samym żądanie zwrotu bonifikaty, w ówczesnym stanie prawnym miało charakter fakultatywny.

Ustawodawca pozostawił ocenę czy istnieje podstawa do zwrotu bonifikaty, właściwemu organowi, który każdorazowo decydował czy żądać jej zwrotu, czy też od żądania tego odstąpić. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta ma istotne 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, oceniając, czy żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Zasadny okazał się podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. w myśl którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w tym przepisie może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 640/10 LEX nr 964496) nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty i wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Przenosząc te uwagi na grunt omawianej sprawy, Sąd Apelacyjny stwierdził, że żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty naruszyło zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta. Pozwany, działał bowiem w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będzie obowiązany do zwrotu bonifikaty, bowiem takie zapewnienie otrzymał od przedstawiciela Miasta Ł.. W toku postępowania pozwany wykazał, że Gmina nie podjęła przed sprzedażą stosownej uchwały, stwierdzającej, że będzie żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku sprzedaży przez nabywcę lokalu przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u. g. n. (k.109 – 113). Nie można zatem uznać, że zmiana stanowiska i zażądanie zwrotu bonifikaty po upływie prawie 10 lat nie narusza zasad współzycia społecznego i społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd Apelacyjny zwrócił jednocześnie uwagę na fakt znany Sądowi, że działania powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) miały związek z wynikami kontroli NIK, która zarzuciła Gminie M. Ł. zaniechania w zakresie występowania z żądaniem zwrotu bonifikat. Dopiero bowiem po powyższej kontroli powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo wcześniejszych zapewnień o niestosowaniu takich praktyk.

W ocenie Sądu Odwoławczego ta okoliczność ma istotne znaczenie dla oceny roszczenia powoda w kontekście art. 5 k.c., bowiem bezsprzecznie żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd narusza zasady współzycia społecznego i zasady sprawiedliwości, tym bardziej że trudno uznać, iż pozwani będąc w trudnej sytuacji finansowej celowo narażaliby się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu niebagatelnej bonifikaty.

Podkreślić należy, że z okoliczności sprawy wynika, że decyzja o sprzedaży lokalu była podyktowana złą sytuacją ekonomiczną pozwanego, a nie chęcią uzyskania korzyści materialnej z otrzymanej bonifikaty. Z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika by pozwany działał z takim zamiarem. Pozwany przeznaczył wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego mieszkania na budowę domu, tym samym poprawił warunki mieszkaniowe swoje i swojej rodziny i w żaden sposób nie uległ wzbogaceniu o kwotę uzyskaną ze sprzedaży spornego lokalu. Próbował on ustabilizować swoją trudną sytuację finansową stosownie do swoich możliwości zarobkowych zaciągając kredyty, których obecna rata wynosi ok. 2000 złotych miesięcznie. Ze złożonego w sprawie oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania wynika, że obecna sytuacja pozwanego jest bardzo niestabilna, posiada on wysokie zadłużenie (k.114 – 117). Pozwany ma na utrzymaniu małoletnią córkę, mieszka z żoną i teściową. W świetle powyższego uznać należy, że pozwany z trudem zaspokaja podstawowe potrzeby swoje i swojej rodziny.

Obciążenie go obowiązkiem zwrotu kwoty dochodzonej pozwem spowoduje dalsze pogarszanie się jego sytuacji życiowej i materialnej.

Sąd Apelacyjny zbadał zasadność zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania tj. obrazy art. 233 § 1 k.p.c. i uznał, że ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią tego przepisu. Uwzględnienie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego w tym zeznań pozwanego skutkowało przyjęciem, że zgłoszone roszczenie, choć merytorycznie uzasadnione jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) i nie zasługuje na ochronę.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w ten sposób, że oddalił powództwo i nie obciążył strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.

O kosztach postępowania apelacyjnego, orzekł stosownie do treści art. 102 k. p. c. w zw. z art. 391 § 1 k. p. c., uwzględniając to, że powództwo było uzasadnione co do zasady.