

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko D. I. o zwrot bonifikaty w wysokości 66.500,52 zł (pkt 1) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł w ramach zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Apelację od powyższego wyroku wniosło Miasto Ł., zaskarżając go w całości. Postawione względem rozstrzygnięcia zarzuty dotyczyły naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 68 ust 2 w zw. art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pozwanej nie obciąża obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, bowiem w ocenie Sądu I instancji przepis ust. 2b nie znajduje zastosowania, w sytuacji gdy nabycie lokalu przez osobę bliską nie nastąpiło na skutek czynności prawnej, ale zdarzenia prawnego jakim jest spadkobranie, podczas gdy przepis ten nie wprowadza żadnego rozróżnienia sytuacji faktycznych i prawnych, które doprowadziły do tego, że lokal, którego sprzedaż nastąpiła z bonifikatą, wyszedł spod władania pierwotnego nabywcy, na rzecz osoby bliskiej;

2) art. 68 ust 2a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pozwanej nie obciąża również obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie z uwagi na przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego przez pierwotnego nabywcę z bonifikatą, na poprawę własnych warunków mieszkaniowych bowiem pozwana poruszała się w ramach celu, który przyświecał udzieleniu bonifikaty, podczas gdy do pozwanej, jako osoby bliskiej nabywcy przepis ten nie znajduje w ogóle zastosowania; przepis art. 68 ust. 2a ww. ustawy wprost stanowi, że w sytuacjach w nim wskazanych, nie stosuje się tylko i wyłącznie ust. 2, zaś w pkt. 1 ust. 2a ustawodawca zastrzegł jednoznacznie stosowanie ust. 2 w sytuacji. o której mowa w ust. 2b;

3) art. 5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i w konsekwencji przyjęcie, że żądanie powoda jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego, z uwagi na okoliczność, że pozwana dokonała zbycia udziału m.in. na rzecz osoby bliskiej tj. swojej siostry a także jej męża, który jest dla siostry pozwanej osobą bliską, a mieszkanie wchodzi do wspólności ustawowej małżeńskiej a zatem, osoba trzecia czyli mąż siostry nie może nim samodzielnie rozporządzać oraz że pozwana przeznaczyła środki za sprzedaży na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych tj. nabycie 1/10 udziału w nieruchomości swojego męża, w której mieszkała od 20 lat.

Główny wniosek apelacyjny sprowadzał się do zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 66.500,52 zł wraz z odsetkami. Oprócz tego strona skarżąca zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Natomiast wniosek ewentualny dotyczył uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz obciążenie przeciwnika kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy należycie ustalił stan faktyczny oraz dokonał wnikliwej i prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Jednocześnie swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, dlatego też przedstawioną w tym względzie argumentację Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własną. Natomiast apelujący, w ocenie Sądu Okręgowego, nie przedstawił jakichkolwiek zarzutów, które mogłyby poddać w wątpliwość prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie pozostawało to, czy ustalone okoliczności stwarzają podstawy do uznania

roszczenia powódki za uzasadnione. W tym zaś zakresie zgodzić się trzeba ze Sądem Rejonowym, który na tak postawione pytanie udzielił negatywnej odpowiedzi.

Na wstępie podnieść, że przepis o obowiązku zwrotu bonifikaty wykładany winien być ściśle, bowiem wkracza on niewątpliwie w sferę prawa własności. Zgodnie z brzmieniem art. 68 ust 2, ust 2a i ust 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) do zwrotu bonifikaty obowiązany jest nabywca nieruchomości lokalowej, jak i jego osoba bliska, jeżeli nabyła od niego lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia od gminy, jeżeli w tym okresie zbędzie lokal na rzecz osoby trzeciej. Rzeczono unormowania zostały przy tym właściwie zinterpretowane przez Sąd I instancji, który wbrew zarzutom apelacji nie dopuścił się na tej płaszczyźnie żadnych błędów, uchybień ani wadliwości. Rację ma bowiem Sąd, że orzecznictwo powstałe na gruncie omawianej regulacji za nabywcę w jej rozumieniu uznaje jedynie osobę, która faktycznie zakupiła lokal z bonifikatą od gminy. Taki pogląd wyrażony został w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, opubl. baza prawna LEX nr 646672 oraz z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, opubl. baza prawna LEX nr 364507. Odnoszą się one do stanu prawnego sprzed zmiany dokonanej z dniem 22 października 2007 r., na mocy ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 z 2007 r., poz. 1218), jednak w ocenie Sądu Okręgowego dokonana zmiana przepisów nie miała znaczenia dla rozumienia pojęcia „nabywca” i nie powodowała zmiany w treści art. 68 ustawy, która uzasadniałaby inną wykładnię tego pojęcia. Podobne stanowisko zajął też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, opubl. baza prawna LEX nr 363017. Wedle tych zgodnych ze sobą wypowiedzi obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży na spadkobiercy nabywcy w sytuacji, gdy to nabywca (spadkodawca) zbył lokal osobie trzeciej (nie bliskiej) przed upływem 5 lat od jego nabycia. Wówczas przyjmuje się, że w tej sytuacji obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi dług spadkowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011r., II CSK 134/11). Powyższe poglądy w całej rozciągłości podziela też niniejszy Sąd Okręgowy.

Natomiast w kontrolowanej sprawie występuje zupełnie inna sytuacja. Mianowicie D. I. jest w 1/2 spadkobierczynią swojego ojca J. Z.. W skład spadku po nim wchodził zaś lokal mieszkalny, bowiem spadkodawca był jego właścicielem aż do śmierci. Nie może ulegać zatem wątpliwości, że nabywca lokalu z bonifikatą J. Z. nigdy go nie zbył w znaczeniu wynikającym z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem pozwana jako spadkobierczyni nie otrzymała w spadku długu w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty. Dalej rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy podstawy obowiązku pozwanej w zakresie zwrotu bonifikaty można dopatrzeć się w art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Sądu Okręgowego takiemu wnioskowi sprzeciwia się dosłowne brzmienie art. 68 ust 2a pkt 1 i ust 2b ww. ustawy. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca wprowadzając do ustawy art. 68 ust 2a pkt 1 i ust 2b wyraźnie je redakcyjnie ze sobą połączył, zawierając w końcowej części art. 68 ust 2a pkt 1 zwrot: „z zastrzeżeniem ust .2b”. Tym samym należy uznać, że określenie „osoba bliska” użyte w art. 68 ust.2b ustawy odnosi się do osoby, o której mowa w art. 68 ust.2a pkt 1, czyli takiej osoby bliskiej nabywcy, która nabyła od niej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od daty jego pierwotnego nabycia. W kontekście tego okazuje się więc, że nie każda osoba bliska nabywcy lokalu mieszkalnego zobowiązana będzie do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a jedynie ta, która wcześniej nabyła (w rozumieniu z art. 4 pkt 3b ustawy) od nabywcy prawo własności tego lokalu przed upływem 5 lat od jego pierwotnego nabycia od gminy, a następnie przed upływem owych 5 lat zbyła lub wykorzystwała ten lokal na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że mimo, iż pozwana jest córką nabywcy lokalu, jednak nie zostały spełnione wskazane w art. 68 ust.2a pkt 1i ust.2b przesłanki, które zobowiązywałyby ją do zwrotu bonifikaty. Inne rozumienie art. 68 ust.2b nie znajduje uzasadnienia w prawidłowej wykładni wskazanych przepisów, nadto prowadziłoby do nierównego traktowania spadkobierców w zależności od tego, czy są bliskimi spadkodawcy (w rozumieniu art. 4 pkt 13 w/w ustawy), czy też jako osoby niespokrewnione dziedziczą spadek na podstawie testamentu. Również sięgnięcie do uzasadnienia zmiany art. 68 dokonanej ustawą opublikowaną w Dz. U. z 2007 nr 173 poz. 1218 wprowadzającej obowiązujące od 22 października 2007r.brzmienie jego ust. 2a pkt 1 oraz 2b przemawia przeciwko rozumieniu wskazanych przepisów przyjętemu przez Sąd Rejonowy. W tym uzasadnieniu wyjaśniono, że „w ust. 2 ww. art. 68 zawarty został obowiązek zwrotu bonifikaty, jeżeli nieruchomość została zbyta lub wykorzystana na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Powyższy

okres karencji nie obowiązywał w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Jednakże obowiązujące przepisy dotyczą jedynie pierwotnych nabywców, co przekłada się na to, że w razie dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską organ nie ma możliwości wyegzekwowania należnych kwot z tytułu udzielonej bonifikaty. Zgodnie z projektem ustawy jedynie w przypadku, gdy właściwy organ stanowiący wyrazi zgodę na odstąpienie od zwrotu tej bonifikaty, nie będzie istniał obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.” Tym samym wolą ustawodawcy nie było obciążenie obowiązkiem zwrotu bonifikaty spadkobierców nabywców, którzy po śmierci spadkobiercy zbędą lokal.

Racji bytu pozbawiony był również ostatni zarzut związany z naruszeniem art. 5 k.c. Jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy zgłoszone w pozwie żądanie zwrotu bonifikaty nie mogło zostać uwzględnione, ponieważ tak skonstruowane roszczenie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. ze względu na społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty. Zważyć bowiem należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP Nr 10/1968 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu Okręgowego, niewątpliwie rację ma Sąd I Instancji, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia społecznego. Tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Przede wszystkim trzeba się tu odwołać do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, opubl. baza prawna LEX nr 1027172. Zawarta w treści uzasadnienia myśl przewodnia tegoż orzeczenia sprowadza się do tego, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności gmina nie powinna się domagać zwrotu bonifikaty. Wszystkie te wskazówki i wytyczne dotyczące art. 5 k.c. zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd Rejonowy. Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, wskazać jednak należy, że trafnym jest stanowisko Sądu I Instancji, że rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie nie może przede wszystkim pomijać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot oraz kierunku ewolucji przepisów w tym zakresie. Wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało więc na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej. Z kolei przepis przewidujący zwrot bonifikaty w założeniu miał zapewniać to by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, gdyż

w istocie chodzi tutaj o pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Przy takim ujęciu Gmina mogła dochodzić zwrotu bonifikaty w przewidzianych przypadkach, gdy jej kontrahent naruszał warunki zakupu lokalu po preferencyjnej cenie. Jeżeli jednak nabywca lokalu dochowuje wierności tym wymogom, tzn. podlega ustawowym wyłączeniom gwarantującym brak obowiązku zwrotu bonifikaty, to wtedy niedopuszczalne jest sformułowanie takiego żądania. Dokładnie taka właśnie sytuacja nastąpiła w przedmiotowej sprawie, gdyż pozwana, pochodzące ze sprzedaży udziału w lokalu środki pieniężne, przeznaczyła na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Na skutek przywoływanej już nowelizacji z 2007 r. pojawiła się przecież nowa grupa wyłączeń 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. Wprowadzając powyższą nowelizację ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną wcześniej przez beneficjentów bonifikat. Identycznie postąpiła też pozwana, która swój udział w odziedziczonym lokalu zbyła siostrze i jej mężowi. Pozwana dokładnie też wyjaśniła motywy swojego postępowania, zaznaczając iż chodziło jej przede wszystkim o polepszenie standardu i warunków życia oraz zapewnienie rodzinie bezpieczeństwa i stabilizacji. Można tym samym powiedzieć, że pozwana zachowała się w racjonalny sposób, okazując dbałość i troskę o własną rodzinę. Wszystkie te zamierzenia udało się spełnić i z tego tytułu nie można jej postawić żadnego zarzutu. Nie bez znaczenia było, iż to, iż przedmiotowym lokalu zamieszkała ostatecznie druga córka spadkodawcy (siostra pozwanej) wraz z mężem, dzięki czemu przeprowadzona transakcja przyniosła korzystny efekt także dla tych osób.

Reasumując powyżej przedstawiony stan rzeczy nie pozwala zatem 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 opierając się na regulacji wynikającej z art. 385 k.p.c.

Negatywna ocena środka odwoławczego wywiedzionego przez stronę powodową skutkowałą zasądzeniem od niej kosztów postępowania apelacyjnego. W tym zakresie Sąd Okręgowy przychylił się więc do wniosku oponentki, w wyniku czego pozwanej przyznane zostały koszty zastępstwa procesowego za II instancję w wysokości 2.700 zł, stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).