

Sygn. akt I C 88/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Powalska

Protokolant : Kinga Majczak

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko B. G. i R. G.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Miasta Ł. na rzecz pozwanych B. G. i R. G. kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 88/13

UZASADNIENIE

W pozwie z 18 kwietnia 2013 r. (data wpływu) powód Miasto Ł. reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. dochodził zasądzenia od pozwanych B. i R. G. łącznej kwoty 80.855,11 zł z tytułu zwrotu udzielonej przy sprzedaży nieruchomości bonifikaty oraz poniesionych kosztów wezwań (monitów) wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty należności głównej, tj. 80.849,46 zł, naliczanymi od 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych i rozpoznanie sprawy również podczas jego nieobecności. Jako źródło roszczenia wskazał okoliczność sprzedaży przez pozwanych lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym przy ul. (...) osobom niebędącym „bliskimi” przed upływem 5 lat od daty nabycia z 80 % bonifikatą, powołując się na treść art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwani podnosząc sprzeczność roszczeń pozwu z zasadami współżycia społecznego, na podstawie art. 5 k.c., wnosili o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 listopada 1999 r. B. i R. G. nabyli od Miasta Ł. wynajmowany przez nich uprzednio lokal mieszkalny nr (...) o pow. 59,05 m², usytuowany w budynku położonym przy ul. (...) w Ł. (bezsporne).

Umowę sprzedaży sporządzono przy uwzględnieniu uzgodnień wynikających z protokołu rokowań z 8 października 1999 r. oraz w oparciu o ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wartość lokalu ustalona

została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 78.300 zł, przy czym od ceny tej udzielono pozwanym bonifikaty w wysokości 80 % wartości lokalu. Cena sprzedaży lokalu z uwzględnieniem bonifikaty wynosiła 15.660 zł, od której udzielono dalszej 10 % bonifikaty tytułem uprawnień kombatanckich, po wliczeniu której cena sprzedaży stanowiła kwotę 14.094 zł. Ostatecznie, po zastosowaniu 20 % bonifikaty z uwagi na jednorazową wpłatę, pozwani uiszcili kwotę 11.275,20 zł. W § 7 umowy sprzedaży z 18 listopada 1999 r. podano, że we wszystkich sprawach, które nie zostały w umowie uregulowane, zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W treści powyższych dokumentów nie zawarto zapisów w przedmiocie pouczenia pozwanych o możliwości i okolicznościach uzasadniających zwrot zastosowanej bonifikaty (dowód: umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego k. 8 – 11, protokół rokowań k. 32 – 33 verte).

Wyrokiem z dnia 4 października 2001 r., wydanym w sprawie z powództwa D. P. przeciwko B. G. i R. G. o zapłatę, sygn. akt III C 162/01, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13.056 zł z ustawowymi odsetkami od 20 grudnia 2000 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.028,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił. Należność ta stanowiła zwrot pożyczki udzielonej małżonkom G. przez D. P. na koszty związane z wykupem przedmiotowego lokalu mieszkalnego (dowód: kopia wyroku k. 39, pismo powodów k. 58 - 60).

Pismem z 27 lutego 2002 r. pozwani zostali zawiadomieni o wszczęciu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Jako podstawę egzekucji wskazano opatrzony w klauzulę wykonalności wyrok z 4 października 2001 r. zobowiązujący do zapłaty kwoty 13.056 zł z odsetkami ustawowymi i kosztami, co powodowało łączne zadłużenie podlegające przedmiotowej egzekucji w wysokości 30.886,62 złotych (dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości k. 40 – 41).

Małżonkowie G. podjęli wówczas starania o uzyskanie kredytu bankowego na spłatę długu, jednak bezskuteczne wobec braku zdolności kredytowej. Oboje utrzymywali się już wtedy z emerytur, R. G. w wysokości około 1000 złotych, a B. G. w najniższej obowiązującej stawce. Nie mieli innych źródeł dochodu, ani innego majątku poza przedmiotowym mieszkaniem (dowód: zeznania pozwanego R. G. k. 78).

W dniu 12 maja 2003 r. pomiędzy pozwanymi a P. F. i D. F., niebędącymi dla pozwanych osobami bliskimi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Umowę przyrzeczoną zawarto natomiast w dniu 27 maja 2003 r. i na jej podstawie pozwani dokonali sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...), położonego przy ul. (...), za cenę 115.000 zł. W treści aktu notarialnego sprzedaży nie zawarto pouczenia o możliwości wystąpienia przez Miasto Ł. z żądaniem zwrotu uzyskanej uprzednio przez pozwanych bonifikaty. Pochodzące ze sprzedaży lokalu pieniądze pozwani przeznaczyli w części na spłatę długu, będącego przedmiotem egzekucji komorniczej prowadzonej przeciwko nim. Za resztę pieniędzy w dniu 29 maja 2003 r. nabyli lokal mieszkalny oznaczony nr (...), usytuowany w P. przy ul. (...) A, o pow. 42,37 m², za który zapłacili 40.000 złotych i wyremontowali go, ponosząc koszt remontu w wysokości 54.456,62 zł. W tym mieszkaniu pozwani dotąd zamieszkują i nie mają innego mieszkania, ani domu. W roku 2003 nie było ustalonej praktyki występowania przez powoda z żądaniem zwrotu uzyskanej bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego na zasadach obowiązujących w przypadku pozwanych, nawet w sytuacji wyzbycia się przez uprawnionych prawa własności takiego lokalu przed upływem 10 lat na rzecz osób nie będących osobami bliskimi nabywcom. Urząd Miasta Ł. udzielając pisemnych odpowiedzi na zapytania zainteresowanych w takich sytuacjach powoływał się na brak w uchwale Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 r. przyjętej w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, prawa o obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat. Pozwani nie występowali do pozwanego z zapytaniem czy będą musieli zwrócić uzyskaną bonifikatę przed dokonaniem zbycia lokalu

(dowód: postanowienie o umorzeniu postępowania wobec zapłacenia oraz o kosztach egzekucji k. 43, umowa przedwstępna sprzedaży k. 35- 35 verte, umowa sprzedaży k. 12 – 15, umowa sprzedaży k. 37 verte – 38 verte, zestawienie wydatków k. 45 – 46, zeznania pozwanego R. G. k. 78, wydruk dokumentu k. 76).

Pismem z 9 marca 2012 r. Prezydent Miasta Ł., powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej kwocie 80.849,46 zł, udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Podano jednocześnie, że w razie niezastosowania się do wezwania w terminie 60 dni od jego doręczenia, od kwoty należności głównej naliczane będą odsetki ustawowe. W piśmie z 22 maja 2012 r. ponownie wezwano pozwanych do zwrotu bonifikaty łącznej kwocie 81.287,05 zł, obejmującej należność główną – 80.849,46 zł, odsetki ustawowe na dzień 29 maja 2012 r. – 431,94 zł oraz koszt wystawienia wezwania – 5,65 zł (dowód: pismo k.17 pismo k. 19,21).

R. G. ma 78 lat, a jego żona B. G. – 77. Źródłem utrzymania pozwanych jest wyłącznie dochód z emerytur w łącznej wysokości 2.214 zł. Oboje pozwani otrzymują dodatek opiekuńczy z racji osiągniętego wieku. Zamieszkiwane przez nich mieszkanie stanowi jedyny składnik ich majątku. (dowód : zeznania pozwanego R. G. k. 78 oraz pozwanej B. G. k. 78 - 78 verte).

Powyższe ustalenia Sąd oparł na powołanych wyżej dowodach, uznając wszystkie przedstawione dokumenty za wiarygodne, wobec nie kwestionowania ich treści przez którąkolwiek ze stron. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych jako logicznym, spójnym i nie zawierającym sprzeczności poza okolicznością dotyczącą tego, że nie zaciągali oni pożyczki na zakup mieszkania od D. P., czemu przeczy prawomocny wyrok obejmujący przedmiotową należność zapadły przeciwko pozwanym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sformułowane przez powoda żądanie zwrotu zwaloryzowanej równowartości udzielonej przy sprzedaży lokalu pozwanym bonifikaty, w świetle niespornych okoliczności niniejszej sprawy znajduje podstawę prawną w przywołanym w treści pozwu unormowaniu art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, prawa.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem w brzmieniu aktualnie obowiązującym, 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 - jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, z wyjątkiem zbycia na rzecz osób bliskich (Dz. U. Nr 102, poz. 651). Zwrot następuje przy tym na żądanie właściwego organu. Oznacza to obligatoryjność żądania zwrotu przez organ do tego uprawniony przy zaistnieniu warunków ustawowych.

Jednakże zbycie lokalu mieszkalnego przez pozwanych nastąpiło w dniu 27 maja 2003 r. tj. przed wejściem w życie (22 września 2004 r.) zmienionego art. 68 ust. 2 u.g.n., W stanie prawnym obowiązującym wówczas właściwy organ mógł 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 cele inne niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7 ustawy , przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej . Oznacza to więc, że wystąpienie z żądaniem zwrotu bonifikaty pozostawione było przez ustawodawcę uznaniu powoda. Organ administracji decydował więc o zwrocie bonifikaty w każdym konkretnym wypadku, dokonując własnej oceny podstaw w tej mierze. Istotne jest w przedmiotowej sprawie , że w roku 2003 Urząd Miasta Ł. informował zainteresowanych o braku praktyki żądania zwrotu uzyskanej bonifikaty, przy zaistnieniu ustawowych warunków możliwości wystąpienia z takim żądaniem, powołując się na okoliczność, iż brak jest w uchwale Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 r. przyjętej w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, prawa o obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat.

Podstawę roszczenia strony powodowej stanowi zatem okoliczność dokonania przez pozwanych sprzedaży małżonkom F., niebędącym dla pozwanych osobami bliskimi, mieszkania przed upływem 5 lat od daty nabycia przy uwzględnieniu 80% bonifikaty.

W ocenie Sądu Okręgowego należy rozważyć czy występując z żądaniem objętym pozwem powód nie nadużywa swojego prawa podmiotowego w kontekście normy art. 5 k.c., który stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego, stanowią bowiem nieskodyfikowane powszechnie normy postępowania, mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości lub dóbr niematerialnych. Treść poszczególnych zasad należy przy tym ustalać, biorąc za punkt wyjścia wartości uznawane jako standardowe i praktycznie osiągalne w powszechnym społecznym przekonaniu (T. Sokołowski, Komentarz do art. 5 Kodeksu cywilnego, Lex 33/2013). Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m. in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane, albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, LEX nr 1027172).

Należy także mieć na względzie, 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, nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Okoliczności takie występują, zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie, a uwzględnienie powództwa prowadziłoby do naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej, pomocy społecznej dla osób pozostających w niedostatku, a tym samym godziło w społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa. Trzeba bowiem zauważyć, że decyzja pozwanych o zbyciu lokalu mieszkalnego, zakupionego wcześniej przy udzieleniu 80% bonifikaty, została przez B. i R. G. podjęta z uwagi na ich trudną sytuację ekonomiczną. Ze względu na zaciągniętą pożyczkę, przeznaczona zresztą na wykup przedmiotowego lokalu, prawomocnym wyrokiem z 4 października 2001 r. , pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz D. P. kwoty pieniężnej, w zakresie której doszło do wszczęcia egzekucji komorniczej, obejmującej łącznie kwotę 30.886,62 złotych, której uiszczenie przekraczało wówczas ich możliwości finansowe. Choć pozwani negowali proces twierdząc, iż nie popadli w długi, to z uwagi na zapadły, prawomocny wyrok uznać należało, że pozwani są zobowiązani wobec D. P. - męża wnuczki do zwrotu oznaczonej sumy pieniężnej. Z uwagi na wszczęte postępowanie egzekucyjne małżonkowie G. próbowali uzyskać kredyt bankowy, ale z racji wieku i stanu majątkowego nie mieli zdolności kredytowej. Skoro komornik dokonał zajęcia należącego do pozwanych mieszkania, stanowiącego ich jedyne lokum, w obawie o całkowitą utratę „dachu nad głową” - podjęli oni decyzję o sprzedaży mieszkania. Istotne jest przy tym, że z uzyskanych w ten sposób pieniędzy uregulowali powyższe zadłużenie oraz dokonali zakupu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni, w którym dotąd mieszkają, a pozostałe środki pieniężne przeznaczyci na remont tego mieszkania.

W ocenie Sądu Okręgowego, małżonkowie G. zastosowali rozwiązanie racjonalne z uwagi na ich sytuację życiową i majątkową. Podejmując decyzję o zbyciu lokalu, spłaty długu, nabyciu tańszego mieszkania i wyremontowaniu go, działali wyłącznie w celu realizacji uzasadnionych sytuacją życiową potrzeb mieszkaniowych, nie dążąc przy tym do uzyskania jakiegokolwiek korzyści finansowej. Podkreślenia wymaga, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeżeli nie dotrzymają warunku niesprzedawania lokalu w czasie określonym przez ustawę i sprzedają go z zyskiem, sami pozostają w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 1443/12, Lex nr 1316307). Okoliczność, iż celem podjętych przez pozwanych działań nie było uzyskanie korzyści majątkowej z otrzymanej bonifikaty ma zatem istotne znaczenie. Dodać należy, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi formę pomocy publicznej udzielonej w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Roszczenie wynikające z art. 68 ust 2 stanowić ma zatem sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznaczająca uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem tzn. zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczają środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Położenie materialne pozwanych w wyniku sprzedaży mieszkania nie uległo polepszeniu. Żyją skromnie, a ich możliwości zarobkowe są ograniczone. Wraz z wiekiem pogorszeniu ulega stan ich zdrowia. Istotne jest także w rozważanym aspekcie, że Urząd Miasta nie pouczył

pozwanym o zakazie zbycia lokalu i możliwości choćby zwrotu bonifikaty, bo z tego rozwiązania wówczas nie korzystał. Obciążenie pozwanym obowiązkiem zwrotu kwoty dochodzonej pozwem obecnie przyczyniłoby się, niezależnie od powyższych okoliczności, do pogorszenia zarówno ich sytuacji życiowej jak i majątkowej. Pozwany ma obecnie 78 lat, a jego żona – 77 i jedynym źródłem ich utrzymania są pobierane emerytury w łącznej wysokości 2.214 złotych, przy braku jakiegokolwiek innego majątku.

W kontekście sprzeczności z zasadami współżycia społecznego należy również rozpatrywać zachowanie powoda polegające na opieszałości w kwestii wezwania pozwanym do zwrotu bonifikaty. Powód dopiero po upływie 9 lat od daty zbycia lokalu przez pozwanym na rzecz małż. F. wystąpił o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Bezczyność wierzyciela w tym zakresie nie powinna z uwagi na zasady współżycia społecznego stanowić źródła zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, Lex 951297).

Uwzględnienie objętego powództwem żądania, przez pryzmat treści art. 5 k.c., byłoby niezasadne nie tylko z punktu widzenia sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, ale również ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Żądanie zwrotu równowartości bonifikaty wykorzystujące nieświadomość prawną pozwanym w zakresie ograniczeń prawa do zbycia lokalu wynikających z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. nie może być bowiem uznane za dające się pogodzić z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Co prawda, pozwanym nie podjęli czynności w celu zasięgnięcia informacji w tym zakresie, to jednak ze względu na ich wiek trudno jest czynić zarzut co do tego, że wiedzy nie uzyskali przez własne starania tym bardziej, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. II CSK 494/10 LEX nr 1027172). Zasadę tę naruszało zaniechanie przez powoda poinformowania pozwanym o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że uwzględnienie powództwa powodowałoby, iż Miasto Ł. otrzymałoby przysporzenie naruszające cel gospodarczy udzielonej pozwanym pomocy w postaci bonifikaty, zaś pozwanym zostaliby pomocy tej pozbawieni.

Z tych wszystkich względów, w świetle art. 5 k.c. powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając powoda, który przegrał sprawę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego poniesionych przez pozwanym (§ 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz.U.nr 163, poz. 1348).