

Sygn. akt I ACa 902/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Halina Zarzeczna
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko M. Z. i B. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 września 2013 r., sygn. akt I C 988/13

oddala apelację.

Halina Zarzeczna Agnieszka Sołtyka Eugeniusz Skotarczak

I ACa 902/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanym B. Z. i M. Z. zażądała zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 84942,75 złotych wraz z odsetkami ustawowymi – w stosunku do pozwanej B. Z. od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia zapłaty i w stosunku do pozwanego M. Z. od dnia 26 października 2012 roku do zapłaty oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż w dniu 23 kwietnia 2001 roku sprzedała pozwanym lokal mieszkalny numer (...) w budynku położonym w S. przy ulicy (...). Według powódki - cena mieszkania wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku wyniosła 93488 złotych. Powódka wskazała, że zastosowała bonifikatę w wysokości 75 % i 30 % ulgi za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, co oznaczało, że wysokość

udzielonej bonifikaty wyniosła łącznie 72127,60 złotych, zaś pozwani ostatecznie zapłacili na rzecz powódki kwotę 16360,40 złotych. Powódka podała, że w dniu 9 marca 2006 roku pozwani zbyli oznaczony wyżej lokal osobie trzeciej, nie będącej dla pozwanych osobą bliską. Powódka podała, że z tego względu zażądała od pozwanych zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Przyznali, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2001 roku nabyli od powódki wskazany w pozwie lokal mieszkalny, jak również, że cena sprzedaży została ustalona przy zastosowaniu bonifikaty. Pozwani podkreślili, że zawierając powyższą umowę sprzedaży nie zostali poinformowani o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem określonego terminu, jak również takie zastrzeżenie nie zostało zawarte w treści umowy sprzedaży. Pozwani przyznali, że w dniu 9 marca 2006 roku zbyli lokal mieszkalny numer (...) w budynku położonym w S. przy ulicy (...), jednak nie byli wówczas świadomi, że spowoduje to utratę prawa do uzyskanej bonifikaty. Pozwani podnieśli, że do sprzedaży mieszkania doszło z powodu problemów finansowych spowodowanych utratą przez pozwanego pracy i rosnącego zadłużenia z tytułu użytkowania powyższego lokalu, a nadto z uwagi na rozpad ich małżeństwa. Strona pozwana podała, iż po sprzedaży mieszkania część środków uzyskanych z tego tytułu została przeznaczona na spłatę ich zadłużenia oraz koszty notarialne i pośrednictwa w sprzedaży, zaś za pozostałe środki pozwana B. Z. nabyła inne mieszkanie przeznaczone na cele mieszkaniowe pozwanej i jej dzieci. Według pozwanych – w tej sytuacji żądanie przez powódkę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, że pozwanych nie stać na zwrot powódce jakiegokolwiek kwoty.

(...) (...)e (...) Wyrokiem z dnia 27 września 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie

oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 79,7 m² należał do zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta S. i stanowił jej własność.

Najemcami lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...) byli pozwani B. Z. i M. Z., pozostający ze sobą w związku małżeńskim

Powódka Gmina Miasto S. w dniu 23 kwietnia 2001 roku zawarła z pozwanymi umowę o oddanie we współużytkowanie wieczyste, ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. W powyższej umowie powódka Gmina Miasto S. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 79,7 m⁽²⁾ i znajdującego się w budynku położonym w S. przy ul. (...), posadowionym na nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...), o obszarze 273 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy XII Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadził księgę wieczystą nr Kw (...) i sprzedała go pozwanym – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - wraz z udziałem wynoszącym 108/1000 części w współwłasności części wspólnych budynku wynoszącym oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...). W umowie podano, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi 93488 złotych, natomiast cenę sprzedaży - po uwzględnieniu 75 % bonifikaty oraz ulgi 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty – ustalono na kwotę 16360,40 złotych. W § 4 umowy wskazano, że została ona zawarta na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 15 z 1997 r., poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388).

Pozwani w dniu 21 grudnia 2005 roku zawarli z R. P. i P. P. przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której pozwani zobowiązali się sprzedać, zaś R. P. i P. P. zobowiązali się kupić lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku mieszkalnego oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu wynoszący po 108/1000 części za cenę sprzedaży wynoszącą 130.000 złotych, przy czym

przrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 marca 2006 roku. R. P. i P. P. jednocześnie przekazali pozwanym zadatek w wysokości 13.000 złotych.

W chwili zawierania powyższej przedwstępnej umowy sprzedaży na pozwanym ciążyło zobowiązanie do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych w wysokości 8628,91 złotych na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W dniu 21 grudnia 2005 roku po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży pozwani spłacili dług z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych w wysokości 8628,91 złotych na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Jednocześnie pozwani zapłacili na rzecz (...) spółki cywilnej kwotę 2440 złotych tytułem części prowizji za pośrednictwo w sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Pozwani w dniu 9 marca 2006 roku zawarli z R. P. i P. P. umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedali im lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...), dla którego wówczas Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą numer (...) wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku mieszkalnego oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu wynoszącym po 108/1000 części za cenę sprzedaży wynoszącą 130.000 złotych.

Pozwani następnie w dniu 9 marca 2006 roku zawarli w formie aktu notarialnego umowę o ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej małżeńskiej.

Pozwani dokonali sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) w związku z rozpadem ich związku małżeńskiego i trudną sytuacją majątkową pozwanym wynikającą z utraty stałego zatrudnienia przez pozwanego M. Z..

Pozwani uzgodnili, że całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) – po pokryciu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych otrzyma pozwana B. Z. w celu nabycia nowego lokalu, w którym miała zamieszkać wraz z ich małoletnimi dziećmi.

Pozwana B. Z. w dniu 17 marca 2006 roku zawarła z W. S. umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od niego lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 29,24 m² za cenę sprzedaży wynoszącą 94.000 złotych. W związku z zawarciem umowy sprzedaży pozwana B. Z. poniosła opłaty w wysokości 3895,36 złotych.

Po zawarciu powyższej umowy sprzedaży w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) zamieszkała pozwana B. Z. wraz z trojgiem małoletnich dzieci pozwanym. Pozwany M. Z. zamieszkał odrębnie.

W późniejszym okresie doszło do rozwiązania przez rozwód związku małżeńskiego łączącego pozwanym.

W pismach z dnia 10 października 2012 roku, doręczonych pozwanej B. Z. w dniu 13 listopada 2012 roku, zaś pozwanemu M. Z. w dniu 12 października 2012 roku, powódka Gmina Miasto S. wezwała pozwanym do zapłaty na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwoty (...),75 w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma tytułem zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) udzielonej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Pozwani B. Z. i M. Z. nie zapłacili na rzecz powódki Gminy Miasto S. żądanej kwoty.

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

Sąd wskazał, że podstawę prawną wytoczonego powództwa stanowił art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podniósł, że w orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis przyjętego w art. 67 w/w ustawy unormowania polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Skutkuje to przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dziesięcioletni [a następnie pięcioletni] okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Przewidziana w cytowanej jednostce redakcyjnej ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu tą nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. Dokonanie sprzedaży lokalu zgodnie z ustawą rodziło bowiem uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy lokalu) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty.

Nie budziło wątpliwości sądu orzekającego w niniejszej sprawie, że ulga udzielona pozwanym w cenie nabycia lokalu mieszkalnego objętego umową z dnia 23 kwietnia 2001 roku stanowiła bonifikatę w rozumieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze wszystkimi skutkami wynikającymi z powyższej regulacji prawnej, w tym również z uprawnieniem powódki do zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty w przypadku ziszczenia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 tejże ustawy.

Bez znaczenia przy tym było w ocenie Sądu to, że strony w umowie z dnia 23 czerwca 1999 23 kwietnia 2001 roku nie zastrzegły wprost możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty, gdyż w § 4 powyższej umowy strony wyraźnie i jednoznacznie zastrzegły, iż zawierana jest ona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd zwrócił też uwagę na treść uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, do której odwołały się strony sporządzając protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu, gdzie wyraźnie wskazano, iż wydana ona została między innymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Powyższe postanowienia nie pozostawiały najmniejszych wątpliwości co do tego, iż łączącą strony umowę zawarto w szczególnym trybie unormowanym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Z tego względu uznał Sąd, że uprawnienie powódki do domagania się od pozwanych zwrotu świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej pozwanym bonifikaty w cenie nabycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w razie spełnienia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowiło integralny element dokonanej przez strony czynności prawnej w postaci umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 23 kwietnia 2001 roku.

Sąd podkreślił, że norma prawna zawarta w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego.

W rozpoznawanej sprawie nie budziło też wątpliwości Sądu, że przesłanki przewidziane w tym przepisie zostały spełnione, albowiem pozwani zbyli lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od jego nabycia i powyższe zbycie nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. W tym stanie rzeczy uznał Sąd, że powódce przysługuje w stosunku do pozwanych roszczenie o zwrot świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej pozwanej bonifikacie po jej waloryzacji.

Sąd wziął jednak pod uwagę, że pozwani podnieśli zarzut, że roszczenie powódki nie może zostać uwzględnione w oparciu o treść art. 5 k.c. Sąd wskazał, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści

konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego. Sąd wskazał, że treść zasad współzycia społecznego nie jest zdefiniowana. Zauważył, że w piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej [art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku], należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. W związku z tym Sąd przyjął, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

Sąd wziął pod uwagę, że roszczenie powódki wynika wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat. Korzystanie przez powódkę z jej uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Do wniosku tego doprowadziła okoliczność, że przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, albowiem domniemywa się, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i dopiero istnienie szczególnych okoliczności może obalić to domniemanie i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa.

W ocenie sądu w niniejszej sprawie zachodziły jednak takie szczególne okoliczności.

Podkreślił Sąd, że ratio legis unormowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu. Z tego względu umożliwienie pozwanym bezprzetargowego nabycia nieruchomości – w dodatku po skorzystaniu z bonifikaty – stanowiło niewątpliwie formę pomocy w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Zauważył także Sąd, że poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na warunkach preferencyjnych powódka w istocie doprowadziła do zmniejszenia swego majątku, zaś realną korzyść z tego tytułu odnieśli przede wszystkim najemcy lokali mieszkalnych, którzy uzyskiwali prawo własności zajmowanych mieszkań za cenę znacznie niższą niż obowiązująca na wolnym rynku. Z tego względu zasady sprawiedliwości społecznej wymagały, aby osoby, które w ten sposób nabyły lokale mieszkalne, przeznaczyły te lokale na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, a nie czyniły je przedmiotem obrotu prawnego, gdyż odmienne rozwiązanie prowadziłoby do uzyskiwania korzyści majątkowych przez poszczególne jednostki kosztem interesów gminy, czyli de facto całej lokalnej społeczności.

W niniejszej sprawie istotne znaczenie miała jednak okoliczność, w jakim okresie po nabyciu lokalu mieszkalnego pozwani dokonali jego zbycia, jakie były przyczyny zbycia tego lokalu i na jaki cel zostały przeznaczone środki uzyskane ze sprzedaży powyższej nieruchomości lokalowej.

W pierwszej kolejności podkreślił Sąd, że do zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) doszło po prawie pięciu latach od zawarcia umowy sprzedaży powyższego lokalu, to jest zaledwie sześć tygodni przed upływem terminu przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami [w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 marca 2006 roku]. Prowadziło to do wniosku, że w tym konkretnym przypadku został w zasadzie spełniony cel powyższej regulacji ustawowej, jakim było wprowadzenie czasowego ograniczenia możliwości dysponowania lokalami mieszkalnymi nabywanymi na preferencyjnych warunkach od jednostek samorządu terytorialnego. Z tego punktu widzenia w ocenie sądu meriti można było uznać za nadużycie prawa przez powódkę domaganie się od pozwanych – i to po ponad sześciu lat od sprzedaży lokalu – zwrotu całości zwaloryzowanej bonifikaty, skoro pozwani naruszyli „zakaz” sprzedaży nabytego lokalu w nieznacznym stopniu i to w zasadzie z powodu niewiedzy o treści obowiązującego w tym zakresie prawa. W ocenie sądu można było dać wiarę pozwanym, że nie byli świadomi obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu nabytego od powódki przed upływem terminu w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, gdyż takiego pouczenia nie było zawartego ani w protokole uzgodnień warunków sprzedaży lokalu,

ani w samej umowie sprzedaży. Biorąc pod uwagę, że strona powodowa nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanych, że jej pracownicy nie informowali w tym okresie nabywców lokali komunalnych o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, także tę okoliczność uznał Sąd za przyznaną. Tym samym Sąd przyjął, że pozwani sprzedając lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) przed upływem pięciu lat od jego nabycia od Gminy Miasto S., nie byli świadomi, że strona powodowa może z tego powodu zażądać od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Podkreślił Sąd, że doświadczenie życiowe wskazuje, że gdyby pozwani taką wiedzę by posiadali, to zapewne poczekaliby jeszcze sześć tygodni do upływu terminu określonego w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd wziął pod uwagę, że brak znajomości powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nie zwalnia z obowiązku ich stosowania, jednak w rozpoznawanej sprawie – przy uwzględnieniu innych okoliczności faktycznych – stanowił jedną z przesłanek usprawiedliwiających zachowanie pozwanych i prowadzących do wniosku, że domaganie się od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez powódkę nie jest słuszne. Za takim stanowiskiem przemawiał też fakt, że powódka zawierając umowę z pozwanymi nie działała jako zwykły uczestnik obrotu prawnego, lecz jako jednostka samorządu terytorialnego, na której spoczywają szczególne obowiązki wobec członków wspólnoty samorządowej. Z tego względu Sąd negatywnie ocenił zachowanie powódki, która w treści zawieranych umów sprzedaży nie pouczała nabywców lokali komunalnych o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, co mogło skutkować, tak jak w badanej sprawie negatywnymi skutkami dla pozwanych.

Wskazał dalej Sąd, że w rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie z punktu widzenia oceny żądania powódki jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego miał jednak fakt, że pozwani sprzedając lokal nabyty od powódki nie czynili tego w celu uzyskania korzyści majątkowej. Sąd podkreślił, że do dokonania powyższej transakcji zmusiła ich trudna sytuacja rodzinna i majątkowa, gdyż w tym czasie doszło do rozpadu pożycia małżeńskiego pozwanych i ich faktycznej separacji, co doprowadziło w późniejszym czasie do ich rozvodu. W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu pozwani znaleźli w sytuacji przymusowej, która uzasadniała dokonanie sprzedaży ich wspólnego mieszkania. Ponadto Sąd podkreślił, że w tym samym okresie doszło do pogorszenia ich sytuacji finansowej będącej następstwem utraty stałego źródła dochodów przez pozwanego M. Z., czego następstwem była niemożność utrzymania dotychczasowego mieszkania. Pozwani posiadali wysokie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkanie położone w S. przy ulicy (...). W tym stanie rzeczy za zrozumiałe uznał Sąd I instancji zachowanie pozwanych polegające na sprzedaży dotychczasowego mieszkania i nabycia nowego mniejszego lokalu mieszkalnego.

Istotne znaczenie w rozpoznawanej sprawie przypisał Sąd także temu, w jaki sposób pozwani rozdysponowali środki uzyskane ze sprzedaży spornego lokalu.

Otóż powyższe środki – po pokryciu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat za pośrednictwo w sprzedaży mieszkania – zostały przekazane w całości pozwanej B. Z., która przeznaczyła je w przeważającej części [przekraczającej wysokość udzielonej jej bonifikaty] na nabycie nowego lokalu mieszkalnego, który służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej dzieci. Sąd podkreślił, że pozwani faktycznie wykorzystali uzyskaną od powódki pomoc publiczną w postaci bonifikaty na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny.

W tej sytuacji domaganie się przez powódkę zwrotu bonifikaty otrzymanej przez pozwanych uznał Sąd za nadużycie przysługującego stronie powodowej prawa, gdyż cel, który przyświecał stronom w momencie zbywania nieruchomości, z uwagi właśnie na sprawiedliwość społeczną, uzasadniał zaniechanie przez powódkę zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanej. Dochodzenie powyższego roszczenia przez powódkę w stosunku do pozwanych ocenił Sąd także za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które wymagają od takich podmiotów jak gminy, aby dbały o dobro swoich mieszkańców i pomagały osobom znajdującym się w trudnej sytuacji. W rozpoznawanej sprawie pozwani znajdują się w takiej właśnie szczególnej sytuacji majątkowej i rodzinnej. Wskazał Sąd, że w tym stanie rzeczy domaganie się od pozwanych zwrotu kwoty 84942,75 złotych tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, którą pozwana

faktycznie wykorzystwała do zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, doprowadzi jedynie do pogłębienie trudnej sytuacji majątkowej pozwanych i ich rodziny, czego nie da się pogodzić z zasadami słuszności.

Kierując się powyższymi przesłankami powództwo podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w sentencji.

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

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego :

- poprzez błędne zastosowanie art. 5 Kodeksu cywilnego, gdy w sprawie nie zachodzą jakiegokolwiek szczególne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę,

- art. 68ust 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu 09.03.2006r., tj. w dacie wtórnego zbycia lokalu, poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

Wskazując na te zarzuty apelacyjne apelująca wniosła o:

zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie

od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm

przepisanych,

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji powódka zarzuciła, że stanowisko Sądu I instancji, że pozwani w zasadzie środki finansowe uzyskane ze sprzedaży nabytego od Gminy lokalu przeznaczyli na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych nie może przesądzać o odmowie przyznania ochrony jej roszczenia, w sytuacji gdy to ustawodawca decydował, z jakich powodowi w jaki okresie, nabywcy byli zwolnieni z obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Podniosła, że przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zbywania lokalu przez pozwanych stanowił, że jedyną okolicznością zwalniającą od obowiązku zwrotu bonifikaty jest zbycie na rzecz osób bliskich. Apelująca podniosła, że skoro ustawodawca wskazał, komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utraty w przyszłości, trzeba przyjąć, że określił zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty. Wskazała, że w czasie dokonywania przez pozwanych sprzedaży spornego lokalu, jedyną przesłanką uzasadniającą zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty było zbycie na rzecz osoby bliskiej, co w realiach niniejszego sporu nie miało miejsca.

Podkreśliła też apelująca, że w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie było potrzebne, a gdyby nawet nastąpiło, stanowiłoby jedynie powtórzenie formuły ustawowej. W ocenie apelującej brak świadomości pozwanych co do znajomości przepisów nie uzasadniał zatem przyjęcia, że czynności podjęte przez powódkę, a zmierzające do zaspokojenia przysługującego jej roszczenia stanowią nadużycie prawa, czy pozostają w sprzeczności z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Zarzuciła apelująca, że nie ma możliwości retroaktywnego zastosowania do tej sprawy art. 68 ust. 2 (w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 r.). Ponadto podniosła, że na obowiązek pozwanych zwrotu bonifikaty po waloryzacji nie mogło mieć wpływu wejście w życie w dniu 22 października 2007 r. art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłączającego zastosowanie art. 88 ust. 2 ustawy w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem określonego terminu, gdy środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną

w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo na nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Strona powodowa nie zgodziła się również, że dochodzenie roszczenia przez powódkę jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podkreśliła, że powódka pomogła rodzinie pozwanych, bowiem zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...), w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, a następnie sprzedała pozwanym ten lokal ze znacznym upustem cenowym. Tym samym powódka zrealizowała ciężący na niej ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, którzy mają niskie dochody, a ich rodziny są w trudnej sytuacji finansowej.

Podkreślić także, że pozwani uzyskali wymierną korzyść majątkową tj. lokal został zakupiony od gminy za 16 360,40 zł a sprzedany za kwotę 130 tys. zł. Ze środków tych dokonali spłaty długu z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat za pośrednictwo w sprzedaży mieszkania, pozostałe środki pozwana przeznaczyła na zakup innego lokalu.

Apelująca zarzuciła, że sytuacja pozwanych, w ocenie strony powodowej nie zawierała znamion jakiejś wyjątkowości, cechy szczególności.

Podkreśliła też skarżąca, że nie może skorzystać z zasad współżycia społecznego ten kto sam je narusza, a tak należy ocenić wzbogacenie się pozwanych kosztem gminy poprzez nieuprawnione wykorzystanie pomocy publicznej.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja nie jest zasadna, gdyż rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe.

Zakres kognicji Sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach, Sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – Sąd II instancji jest nimi związany (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

Apelująca postawiła w apelacji jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego, zarzucając naruszenie art. 5 Kodeksu cywilnego poprzez błędne zastosowanie, gdy w sprawie nie zachodzą jakiegokolwiek szczególne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę oraz naruszenie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o

gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu 09.03.2006r., tj. w dacie wtórnego zbycia lokalu, poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

Wskazuje Sąd Apelacyjny, że stan faktyczny tej sprawy ustalony przez Sąd I instancji

nie został zakwestionowany przez apelującą. Za sądem I instancji przypomnieć w związku z tym należy, że pozwani nabyli lokal położony w S. przy ul. (...) w dniu 23.04.2001r. Lokal ten miał powierzchnię 79,7 m². Następnie w dniu 21 grudnia 2005 roku zawarli z R. P. i P. P. przedwstępną umowę sprzedaży tego lokalu za cenę sprzedaży wynoszącą 130.000 złotych, przy czym przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 marca 2006 roku. R. P. i P. P. jednocześnie przekazali pozwanym zadatek w wysokości 13.000 złotych.

W chwili zawierania powyższej przedwstępnej umowy sprzedaży na pozwanych ciążyło zobowiązanie do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych w wysokości 8628,91 złotych na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. W dniu 21 grudnia 2005 roku po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży pozwani spłacili dług z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych w wysokości 8628,91 złotych na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Jednocześnie pozwani zapłacili na rzecz (...) spółki cywilnej kwotę 2440 złotych tytułem części prowizji za pośrednictwo w sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Następnie pozwani w dniu 9 marca 2006 roku zawarli z R. P. i P. P. umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedali im lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku mieszkalnego oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu wynoszącym po 108/1000 części za cenę sprzedaży wynoszącą 130.000 złotych. Pozwani następnie w dniu 9 marca 2006 roku zawarli w formie aktu notarialnego umowę o ustanowieniu rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

Pozwani dokonali sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) w związku z rozpadem ich związku małżeńskiego i trudną sytuacją majątkową pozwanych wynikającą z utraty stałego zatrudnienia przez pozwanego M. Z.. Pozwani uzgodnili, że całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) – po pokryciu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych otrzyma pozwana B. Z. w celu nabycia nowego lokalu, w którym miała zamieszkać wraz z ich małoletnimi dziećmi.

Pozwana B. Z. w dniu 17 marca 2006 roku zawarła z W. S. umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od niego lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 29,24 m² za cenę sprzedaży wynoszącą 94.000 złotych. W związku z zawarciem umowy sprzedaży pozwana B. Z. poniosła opłaty w wysokości 3895,36 złotych. Po zawarciu powyższej umowy sprzedaży w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) zamieszkała pozwana B. Z. wraz z trojgiem małoletnich dzieci pozwanych. Pozwany M. Z. zamieszkał odrębnie. W późniejszym okresie doszło do rozwiązania przez rozwód związku małżeńskiego łączącego pozwanych.

Wskazać trzeba, że Sąd I instancji dokonując oceny prawnej tego stanu faktycznego z punktu widzenia żądania zgłoszonego w pozwie uznał, że co do zasady w ustalonych realiach powódka może na podstawie art. 68 ust. 2 u. g.n. dochodzić zwrotu bonifikaty po waloryzacji. W tej sprawie pozwani podnieśli jednakże zarzuty, że nie byli poinformowani o treści art. 68 ust. 2 u.g.n. przez powódkę oraz zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez powódkę. Ten ostatni zarzut Sąd I instancji uznał za zasadny i na tej podstawie oddalił powództwo.

To stanowisko podziela Sąd Apelacyjny.

Przechodząc do omówienia podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c. wskazać na wstępie należy, że dla jego zastosowania konieczne jest wystąpienie trzech podstawowych przesłanek: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 279/04, LEX nr 277859). Nie jest przy tym kwestionowany w judykaturze pogląd, że stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie

powództwa prowadziłyby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949). Kwalifikacja określonej sytuacji faktycznej jako szczególnej nie musi być przy tym wyłącznie następstwem ustalenia, iż zaistniało jedno określone zdarzenie, posiadające cechę wyjątkowości. Wystarczające jest tu bowiem stwierdzenie, że kwalifikowane w całej swojej złożoności zachowania obu stron świadczą o ich nietypowości, wyjątkowości o takim natężeniu, które racjonalizuje wniosek o nadużyciu przez stronę powodową przysługującego jej prawa podmiotowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest istotnych argumentów jurydycznych, które stanowiłyby asumpt do wnioskowania, że stosowanie klauzuli generalnej nadużycia prawa podmiotowego w sprawach, których przedmiotem jest żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy lokalu mieszkalnego, pozostającego w zasobach gminy, przy zawarciu umowy jego sprzedaży, doznawać może istotnych ograniczeń. Klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego, ujęte w art. 5 k.c. należy bowiem traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się (w przeciwieństwie do regulacji tych zasad w przepisach szczególnych mających charakter norm prawnych) do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Zasady te zastąpiły w kodeksie cywilnym, a także w innych ustawach regulujących stosunki cywilnoprawne takie dawne zasady, jak: słuszności, dobrej wiary (w znaczeniu obiektywnym), porządku publicznego, uczciwego obrotu czy też dobrych obyczajów. Za ich stosowaniem do wszystkich praw podmiotowych opowiedział się min. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 października 2000 r., sygn. akt SK 5/99. Wprawdzie, z uwagi na subsydiarny charakter wskazanej normy, orzecznictwo i przedstawiciele nauki prawa przytaczają szereg wyjątków odnoszących się m.in. do samodzielnych regulacji odwołujących się do zasad współżycia społecznego jako podstawy pozbawienia ochrony prawnej i wskazują na konieczność uwzględniania w pewnych kategoriach spraw tzw. nadrzędnego interesu społecznego (prawo wekslowe, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, prawa stanu), jednak niewątpliwie nie dotyczą one realiów niniejszego procesu. W tego rodzaju sprawach, w żadnym ze znanych Sądomi Apelacyjnymu orzeczeń, Sąd Najwyższy możliwości takiej nie wyłączył. Takiego charakteru nie posiada także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/11, akcentujący jedynie, że wyjątkowość położenia beneficjenta bonifikaty- oceniana na płaszczyźnie tego przepisu – musi przejawiać się istnieniem rażących i nieakceptowanych okoliczności w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Słusznie zaakcentował Sąd Okręgowy (a także obie strony procesu), że z uwagi na ratio legis unormowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, zasady sprawiedliwości społecznej wymagały, aby osoby, które w ten sposób nabyły lokale mieszkalne, przeznaczyły te lokale na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, a nie czyniły je przedmiotem obrotu prawnego.

Wskazać w związku z tym trzeba, że w niniejszej sprawie istotne dla rozstrzygnięcia znaczenie miała okoliczność, w jakim okresie po nabyciu lokalu mieszkalnego pozwani dokonali jego zbycia, jakie były przyczyny zbycia tego lokalu i na jaki cel zostały przeznaczone środki uzyskane ze sprzedaży powyższej nieruchomości lokalowej.

W okolicznościach badanej sprawy poza sporem pozostaje, że pozwani zbyli lokal na kilka tygodni przed upływem pięcioletniego okresu karencji, który upływał z dniem 23.04. 2006r, natomiast zbycie nastąpiło w dniu 9.03.2006r. Oczywistym jest, że gdyby wiedzieli o pięcioletnim okresie karencji, odsunęliby w czasie ostateczną sprzedaż tego lokalu.

Podkreślić też trzeba, że zbywali ten lokal w sytuacji przymusowej, pozwany- jedyny żywiciel rodziny- stracił pracę w 2003r, powstało i narastało ich zadłużenie m.in. w banku za zaciągnięty kredyt oraz za zajmowany lokal. Rodzinie z trojgiem małoletnich dzieci groziły postępowania egzekucyjne i groźba utraty dachu nad głową. Ponadto małżeństwo pozwanych rozpadło się. Ta sytuacją zmusiła ich do sprzedaży lokalu nabytego od powódki.

Zauważyć także trzeba, że za środki uzyskane ze sprzedaży- 130.000 zł pozwani spłacili zadłużenie za mieszkanie -8628,91 złotych, zapłacili prowizję za sprzedaż-2440 zł, zakupili dla pozwanej i dzieci za kwotę 94.000 zł małeńkie, jednopokojowe mieszkanie o pow. użytkowej 29,24 m², które należało wyremontować i zapłacono opłaty - 3895,36 złotych.

W tej sytuacji trudno jest uznać, by pozwani kosztem pomocy uzyskanej od powodowej Gminy wzbogacili się , czy poprawili swą sytuację mieszkaniową. Pozwani po prostu znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej i aby zapewnić dach nad głową dla swych trojga małych dzieci zmuszeni byli podjąć taką decyzję.

Sąd Apelacyjny stanowczo stwierdza, że choć dyspozycja art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnej sprzedaży- tj. 9.03.2006r była jasna i dawała powodce uprawnienie do żądania od pozwanych zwrotu bonifikaty po waloryzacji wobec zbycia lokalu przed upływem okresu karencji na rzecz osób obcych, to jednak okoliczności badanej sprawy sprawiają, że w tym konkretnym przypadku jej żądanie uznać należy za nadużycie prawa.

Dlatego podzielić trzeba stanowisko Sądu I instancji, że powództwo na podstawie art. 5 k.c. powinno zostać oddalone.

Tym samym zarzuty apelacji uznać należało za bezzasadne i na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

H. Zarzeczna A. Sołtyka E. Skotarczak