

Sygn. akt III Ca 536/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Andrzej Dyrda

SO Anna Hajda

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko T. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 23 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 827/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 536/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. żądała zasądzenia na od pozwanej T. M. kwoty 17.222,56 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 r. oraz kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie wskazała, że sprzedała pozwanej lokal mieszkalny za cenę ustaloną po odliczeniu bonifikaty 68 % wartości lokalu, a pozwana sprzedała ten lokal wbrew warunkom udzielonej bonifikaty, zatem zobowiązana jest do jej zwrotu po wyliczeniu zwaloryzowanej wysokości. Mimo wezwania, pozwana nie zapłaciła żądanej pozwem kwoty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania. Podniosła, że w dacie nabycia lokalu od powódki uzyskała zapewnienie przedstawicieli powódki, iż nie będzie musiała w żadnych warunkach zwracać naliczonej bonifikaty, co nie uległo zmianie nawet po okresie, gdy sprzedała ten lokal mieszkalny.

Podniosła, że w tym samym dniu, w którym zbyła mieszkanie nabyte od powódki, kupiła inne na terenie G. za pieniądze uzyskane z tej sprzedaży.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 23 grudnia 201 r. oddalił powództwo, nie obciążając powoda kosztami postępowania.

Orzekając ustalił, że umową z dnia 31 stycznia 2002 r. powódka przeniosła na pozwaną własność lokalu położonego w G., przy ul. (...) wraz z prawem wieczystego użytkowania części gruntu. Cenę obniżono o bonifikatę w wysokości 68 % wartości nieruchomości. W umowie nie zastrzeżono, by powódka zrzekała się roszczenia o zwrot bonifikaty w przypadku sprzedaży przez pozwaną lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia. W trakcie transakcji zarówno przedstawiciel powódki, jak i notariusz informowali pozwaną, że powódka dotychczas nie żądała zwrotu bonifikaty od nikogo i nie zamierza tego czynić, jednakże pełnomocnik powódki nie wyraził zgody na umieszczenie takiego oświadczenia w treści umowy. Natomiast stanowisko powódki było przedstawione już w 1999 r., a odnoszące się do bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości nabytej od niej przez upływem 5 lat. Publicznie wyraził je wiceprezydent Miasta G., który wskazał, że nabywca lokalu od Gminy może je natychmiast sprzedać po cenie wolnorynkowej, co ma pozwolić na uregulowanie sytuacji mieszkaniowej osób oczekujących na mieszkania w G..

W dniu 17 marca 2006 r. pozwana zbyła własność przedmiotowego lokalu i w tym samym dniu nabyła na terenie G. inne mieszkanie (przy ul. (...)), ponosząc znaczne koszty na jego remont, celem zamieszkania w nim i poprawy w ten sposób swoich warunków mieszkaniowych.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, zaś pismem z dnia 3 października 2012 r. poinformowała pozwaną, że w związku z nabyciem mieszkania przy ul. (...), a tym samym przeznaczeniem w ciągu 12 miesięcy środków ze sprzedaży mieszkania uzyskanego od powódki, wygasa obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji. W związku z powyższym wezwanie z dnia 28 sierpnia 2012 r. uznaje za niebyłe. W dalszych terminach : 22.11.2012 r. i 30.1.2013 r. powódka ponownie wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ocenił, że roszczenie oparte na treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 marca 2006 r. co do zasady stanowi podstawę żądania pozwu. Sprzedając bowiem nabyty od powódki lokal mieszkalny po 4 latach i 2 miesiącach, dokonała tego przed upływem 5 lat określonych powyższą ustawą. O wygaśnięciu obowiązku zwrotu bonifikaty nie może świadczyć wskazane wyżej pismo powódki z dnia 3 października 2012 r., albowiem nie stanowiło umowy o zwolnienie z długu, określoną art. 508 k.c. Roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu, albowiem nie jest związane z działalnością gospodarczą tego podmiotu.

Sąd uznał jednak, iż żądanie zwrotu bonifikaty w przypadku pozwanej pozostawałoby w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a to zasadami określonymi art. 5 k.c., co przemawia za uznaniem powództwa za niezasadne. Bonifikata z art. 68 wyżej wskazanej ustawy bowiem stanowi formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Sankcja przewidziana w art. 68 ust. 2 tej ustawy stanowić ma zatem sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznacza korzyść sprzecznie z jej celem. Pozwana w dniu zbycia lokalu mieszkalnego pozyskanego od powódki, nabyła inny lokal w tej samej miejscowości za środki uzyskane ze zbycia dotychczasowego, uzyskanego z bonifikatą. Oznacza to, że pozwana dokonała transakcji zgodnie z celem któremu ma służyć przepis art. 68 ust. 1 ustawy. Nie bez znaczenie pozostaje i to, że gdyby zbyła lokal przy ul. (...) po dniu 22 października 2007 r., tj. po dacie kolejnej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami - nie byłaby zobowiązana do zwrotu bonifikaty. Zmiana z 2007 r. potwierdza, że celem ustawodawcy, który wprowadził art. 68 ugn było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lokalnej społeczności. Nie sposób więc uznać za zgodne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa powódki wyartykułowanego w art. 68 ust. 2 ugn., w sytuacji, gdy pozwana za kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w 2002 r. od powódki, kupiła inny lokal

mieszkalny. Na uwagę zasługuje również i to, że pozwana była zapewniana przez przedstawicieli powódki, iż Gmina nie będzie realizowała swojego uprawnienia do żądania zapłaty bonifikaty. Natomiast dla przeciętnego obywatela zmiana jaka do art. 68 ustawy została wprowadzona w 2004 r. obligująca Gminę do żądania zwrotu bonifikaty, nie była istotna, tym bardziej, że kolejna zmiana tego przepisu z 2007 r. była korzystna dla sytuacji pozwanej, gdyby realizowała swoje zamierzenia mieszkaniowe po tym okresie. Gdyby pozwana zbyła nieruchomości przedmiotową 10 miesięcy później nie byłaby ustawowo zobowiązana do zwrotu bonifikaty. Należy zwrócić uwagę i na to, że zmiany ugn nie były jasne także dla samej powódki, co wyrażono w piśmie tej strony z 3 października 2012 r.

W połączeniu z okolicznościami powyższymi, należało uznać, że roszczenie powódki pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może zostać uznane za zasadne. Dlatego na podstawie art. 5 k.c. powództwo oddalono.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyła powódka, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości i odpowiednie rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania..

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że żądanie powódki z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa, mimo że do nabycia przez pozwaną mieszkania przy ul. (...) doszło po dniu 22 października 2007 r., a zatem w stosunku do pozwanej nie może mieć zastosowania przepis art. 68 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. zmieniającą ugn. Zarzuciła nadto, że uznanie za właściwe zastosowanie art. 5 k.c. pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, mimo iż śwđ. R. B. działający w imieniu powódki przy zawarciu umowy wyodrębnienia i sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz świadek notariusz W. W. informowali pozwaną o skutkach sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat od nabycia.

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie wyłącznie, że pozwana była zapewniona, że powódka nie ma zamiaru występować z roszczeniem o zwrot udzielonej bonifikaty, podczas gdy świadkowie zeznali, że pouczali powódkę o skutkach sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat od nabycia.

Sąd Odwoławczy zważył co następuje.

Apelacja powódki nie mogła odnieść skutku.

Sąd I instancji zastosował prawidłową podstawę prawną rozstrzygnięcia, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonane ustalenia faktyczne w zakresie ustalonym przez Sąd Rejonowy, składające się na podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe, znajdują swoją podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i spójny.

Dlatego też ustalenia faktyczne Sądu I instancji, Sąd Odwoławczy przyjął w całości jako własne.

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego dokonana przez Sąd Rejonowy

jest prawidłowa i okoliczności podniesione przez skarżącą w apelacji, oceny tej nie niweczą.

Sąd Odwoławczy w pełnym zakresie zaaprobował uzasadnienie zaskarżonego wyroku, uznając za niecelowe powtarzanie jego treści oraz powołanych tamże orzeczeń sądów i stanowiska doktryny.

W pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na to, że wskazana w apelacji data nabycia przez pozwaną lokalu przy ul. (...) „ po dniu 22 października 2007 r. ”, pozostaje w sprzeczności z niekwestionowanymi ustaleniami faktycznymi, iż

pozwana nabyła to mieszkanie w dniu 17 marca 2006 r., tj. w dniu zbycia mieszkania przy ul. (...). Zatem prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał, iż ocena żądania powódki musi odnosić się do stanu prawnego z tej daty.

Zarzut skarżącej nieprawidłowego zastosowania art. 233 k.p.c., należy uznać za swoistą polemikę powódki z prawidłowo dokonanyymi ustaleniami faktycznymi nie przekraczającymi granic swobodnej oceny dowodów. Należy podkreślić, odsyłając do treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, iż Sąd Rejonowy nie przyjął, iżby strony odstąpiły formalnie od możliwości dochodzenia przez powódkę zwrotu zastosowanej bonifikaty. Sąd Rejonowy dokonał rzetelnej oceny zeznań świadków i dokumentacji, w tym przede wszystkim dokumentacji powódki, ustalając jaka była powszechnie stosowana przez powódkę praktyka zarówno w 2002 r., jak i w latach późniejszych, w tym w latach 2010 – 2012, kiedy dokonywano wezwań pozwanej w imieniu uprawnionej powódki. W tym kontekście nie można podzielić stanowiska prezentowanego przez pozwaną, iż uzyskała zapewnienie odstąpienia od dochodzenia zwrotu bonifikaty w rozumieniu prawnego zwolnienia z długu, albowiem forma przedstawianego stanowiska powódki nie mieści się w zakresie oświadczenia o zwolnieniu z długu.

Sąd Rejonowy w oparciu o zebrany i oceniony zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, prawidłowo zrealizował wymogi art. 233 k.p.c. i miał zatem podstawy faktyczne do oceny prawnomaterialnej żądań i zarzutów stron, mieszczących się także w dyspozycji art. 5 k.c.

Nie może zostać uznany za trafny zarzut apelacji, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo oparł swoje orzeczenie w ostateczności na przesłankach art. 5 k.c.

Ustalenia faktyczne wskazują jednoznacznie, że w dacie nabycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego od powódki art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami statuował wyłącznie możliwość żądania zwrotu kwoty równiej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji i zarówno notariusz jak i pełnomocnik powódki jednoznacznie oświadczyli pozwanej – w dacie nabywania mieszkania objętego bonifikatą - że powódka nie korzysta z tej możliwości ustawowej.

W uzasadnionej ocenie pozwanej takie stanowisko strony powodowej nie było jednostkowe, bowiem inni przedstawiciele powódki, w tym wiceprezydent Miasta G., w sposób publiczny takie stanowisko prezentował wobec społeczeństwa tego miasta. Następne działania powódki już po 2007 r. potwierdzały takie stanowisko powódki. Nie wykazała powódka, by do powszechnej wiadomości zostały podane zmiany w zakresie zwrotu bonifikaty w 2004 r., gdy ustawowo gmina została zobligowana do żądania zwrotu bonifikaty. Nadto prawidłowo Sąd Rejonowy podkreślił, iż następna zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2007 r. z kolei ustawowo zwolniłaby pozwaną od obowiązku zwrotu bonifikaty, gdyby zbyła nieruchomość po 22 października 2007 r., bowiem wartości uzyskane ze sprzedaży mieszkania objętego bonifikatą faktycznie przeznaczyla w tym samym dniu na nabycie innego mieszkania w G..

Niewątpliwie krótki okres, jaki dzielił datę sprzedaży mieszkania przez pozwaną, tj. 17 marca 2006 r., od zmiany ustawy z 2007 r., wypełnienie w pełnym zakresie warunków art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzonych tą zmianą, także uzasadniało ocenę zasadności roszczenia w aspekcie art. 5 k.c. Szczególnie w sytuacji, gdy ewoluuje prawo w zakresie obowiązków objętych art. 68 ugn. na przestrzeni bardzo krótkiego odcinka czasowego, bo niespełna trzech lat, a działania prawne podjęte faktycznie przez pozwaną w niespełna rok przed zmianą z 2007 r., w pełnym zakresie wyczerpują podstawę zwolnienia nabywcy lokalu mieszkalnego od zwrotu tej bonifikaty.

Sąd Odwoławczy podziela stanowisko zaskarżonego wyroku, iż w tym indywidualnym przypadku, zarzut zgłoszony przez pozwaną zasługuje na uwzględnienie w uwagi na zasady współzycia społecznego. Nie można bowiem obciążać pozwanej zaniedbaniem zapoznawania się z kolejnymi zmianami ustawy, które w sposób krótkotrwały wprowadziły uregulowania niekorzystne dla nabywcy nieruchomości mieszkaniowej od gminy, warunkując – po krótkim okresie – utrzymanie zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty, w sytuacji wypełnienia szczegółowych warunków, które zostały faktycznie wykonane po stronie pozwanej już w okresie wcześniejszym, jednakże niespełna rocznym w stosunku do dokonanych zmian ustawowych.

W tym stanie rzeczy, odmowa pozwanej zapłaty bonifikaty zasługuje na ochronę prawną w rozumieniu art. 5 k.c.

Z powyższych przyczyn apelację powódki należało uznać za bezzasadną.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, dlatego też z mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono jak w punkcie 2 sentencji w oparciu o art. 98 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c., ustalając ich wysokość na podstawie § 6 pkt 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 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 (t.jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda