

**Sygn. akt II Ca 124/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta (spr.)
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SR del. Katarzyna Longa
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **M. D. i C. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt I C 878/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a. w punkcie I oddala powództwo;**

**b. w punkcie II zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych M. D. i C. D. solidarnie kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

**II Ca 124/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w I Wydziale Cywilnym w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko M. D. i C. D. o zapłatę w pkt I zasądził solidarnie od pozwanych M. D. i C. D. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 49.975,20 zł (czterdziestu dziewięciu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu pięciu złotych i dwudziestu groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 marca 2012 r. do dnia zapłaty, w pkt II zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 4.899 zł (czterech tysięcy ośmiuset dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd rejonowy wskazał, iż w dniu 3 lipca 2000 r. powódka sprzedała pozwanym lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w S. i udzieliła im bonifikaty w kwocie 49.975,20 zł. Lokal ten pozwani nabyli na współwłasność małżeńską. W dniu 11 września 2000 r. pozwani sprzedali przedmiotowy lokal mieszkalny za 65.000 zł G. W. i J. W., którzy nie byli dla pozwanych osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.. Tym samym w ocenie sądu powodowie nie dochowali dziesięcioletniego okresu karencji i naruszyli warunki udzielenia im bonifikaty wynikające z treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu tj. ustaloną ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, zmieniającą ustawę, obowiązującą od dnia 15 lutego 2000 r. (Dz. U z 2000 r Nr 6, poz. 70, ze zm.), co w konsekwencji skutkowało uznaniem żądania pozwu w całości za zasadne. Sąd I instancji nie podzielił poglądu małż. D., iż w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajduje art. 5 k.c., nie uwzględniając tym samym zarzutu pozwanych, iż zmiana lokalu uwarunkowana była stanem zdrowia i wiekiem pozwanych. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uwzględniając wynik procesu.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przypisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wyrokowi zarzucili:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwani nie wydali kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu wraz z bonifikatą na cele mieszkaniowe, podczas gdy środki te przeznaczyli na lokal mieszkalny stanowiący ich centrum życiowe i realizujący ich potrzeby mieszkaniowe;

- naruszenie przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy brak poinformowania pozwanych o obowiązku zwrotu bonifikaty, ich sytuacja osobista i majątkowa, przyczynienie się pozwanych do podwyższenia wartości mieszkania oraz wydatkowanie środków na cel mieszkalny uzasadniały oddalenie powództwa, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i dokonanie jej w sposób dowolny, polegający na uznaniu ze przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na mieszkanie będące własnością ich córki nie stanowiło przeznaczenia tych środków na cele mieszkaniowe, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że w tym lokalu pozwani realizują potrzeby mieszkaniowe.

W uzasadnieniu środka zaskarżenia apelujący argumentację rozwinęli, a w szczególności dokonali analizy art. 68 ust 2 u.g.n. w kontekście art. 5 k.c. Zaakcentowali sytuację rodzinną, osobistą i majątkową pozwanych w dacie nabycia lokalu komunalnego, jego odsprzedaży i dzień orzekania.

W odpowiedzi na apelację Gmina M. S. wniosła o jej oddalenie, zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, dzielając pogląd zaprezentowany przez Sąd rejonowy i dokonując powtórnej analizy przepisu art. 68 ust 2 u.g.n. w kontekście orzecznictwa Sądu Najwyższego.

### **SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

Apelacja pozwanych okazała się zasadna, zaś Sąd Okręgowy mimo prawidłowego, co wymaga podkreślenia, co do zasady rozstrzygnięcia Sądu rejonowego, dokonał jednakże odmiennej oceny możliwości zastosowania w przedmiotowej sprawie przepisu art. 5 k.c., co w konsekwencji skutkowało wydaniem orzeczenia o charakterze reformatoryjnym.

Podkreślić należy, iż dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie uchybiała podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a więc ocena ta nie naruszała dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W następstwie prawidłowo dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny materiału dowodowego

Sąd ten dokonał również prawidłowych ustaleń faktycznych - przy czym ustalenia te nie były kwestią sporną w niniejszej sprawie.

Istotnym jest także, iż Sąd Okręgowy podziela rozważania Sądu I instancji dotyczące istoty regulacji opisanej w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia przez pozwanych nabytej od powódki nieruchomości, tj. w dniu 11 września 2000 r., co tym samym czyni zbędnym konieczność jego powielania.

Niezależnie jednak od powyższego na pełną aprobatę zasługuje podniesiony w apelacji zarzut, iż powódka dochodzi swoich praw z naruszeniem art. 5 k.c.

Zgodnie z powołanym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby 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.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, zasady współzycia 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. innymi z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane, albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony. 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 nieuwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Sąd Najwyższy w innym wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, podkreślał, iż 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. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem 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 między innymi z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (wyrok SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09).

Ustalony w toku sprawy stan faktyczny, poszerzony o dodatkowe ustalenia poczynione przez Sąd II instancji przemawiał za koniecznością zastosowania w sprawie art. 5 k.c. Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie, poczyniona przez Sąd Odwoławczy, doprowadziła do wniosku, że skorzystanie przez powódkę z przysługującego jej prawa, istotnie stanowiło jego nadużycie. Przy dokonaniu oceny realizacji prawa znaczenie miały bowiem okoliczności, w jakich doszło do powstania zdarzenia rodzącego zgłoszone żądanie.

Celem działania pozwanych, którzy rozporządzili nabytym prawem uzyskanym od Gminy było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sposób adekwatny do wieku i stanu zdrowia. Nie ulega wątpliwości, że pozwani już w latach 90-tych, po przebytych zawałach przez pozwanego i po zdiagnozowaniu u niego odklejającej się siatkówki oka, zwracali się do powódki o pomoc w zamianie mieszkania na mniejsze i położone na parterze z ogrzewaniem miejskim, by wyeliminować konieczność codziennego wnoszenia opału na 3. kondygnację. Jak wynika z ich zeznań, prośby te zignorowano. Skutkiem powyższego pozwani podjęli decyzja nabyciu i następnie o odsprzedaży lokalu. Niesporną i niekwestionowaną przez powódkę okolicznością było, iż powodowie uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczali w całości na wykończenie nabytego w stanie developerskim przez ich córkę lokalu, albowiem nie wystarczyły im one na samodzielny zakup lokalu. Znamienne jest, jak wynika z oświadczeń pozwanego i jego wnuka, że lokal położony w M. nabyty został właśnie z przeznaczeniem na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pozwanych, gdzie do dnia dzisiejszego tj przez ostatnie 12 lat pozwani swoje potrzeby mieszkaniowe realizują. Wybór lokalu w M. na osiedlu (...) podyktowany był położeniem mieszkania na parterze i wyposażeniem w ogrzewanie gazowe, co tym samym eliminowało konieczność wnoszenia w okresie grzewczym opału. Podjęte działania miały zapewnić pozwany

godne warunki zamieszkiwania i nie bez znaczenia w tym kontekście jest wiek pozwanych, którzy mają 80 lat i są ludźmi schorowanymi; pozwany zaś doznał utraty wzroku w 95 %.

Z całą stanowczością podkreślić należy, iż zarówno lokal przy M. C. w S., jak i w M. (...) miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych.

Znamiennym jest, co wynika z treści art. 68. ust. 2 u.g.n. w brzmieniu na dzień 11.09.2000 r. ( dzień zbycia przez pozwanych lokalu ), iż sytuacja jaka zaistniała w przedmiotowej sprawie nie wyłączała uprawnienia organu do żądania zwrotu równowartości bonifikaty. W tym stanie prawnym jednak organ nie miał obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Ustawa przyznawała organowi uprawnienie. Szczególna sytuacja kontrahenta powinna powstrzymać Gminę od formułowania żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty. Formułując żądanie zwrotu, należało mieć na względzie cel wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości, do których należy między innymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dotychczasowego najemcy. Temu celowi nie odpowiadała wprawdzie w pełni regulacja, określająca w 2000r. podstawy powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty. Celowościową przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż cele, uzasadniające udzielenie bonifikaty. To organ, na podstawie analizy konkretnej transakcji, powinien ocenić, czy w tym wypadku korzystać z uprawnienia przyznanego ustawą czy też z uprawnienia tego nie skorzystać, z uwagi na szczególne okoliczności występujące po stronie obowiązanej do zwrotu wartości udzielonej bonifikaty. Ustawodawca, dokonując nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2007r. odebrał organowi tę fakultatywność działania. Wprowadził obowiązek zwrotu bonifikaty, jednak z obowiązku tego wyłączył osoby, które zbyły wprawdzie lokal, to jednak w ciągu 12 miesięcy przeznaczyły środki uzyskane ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego ( art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w aktualnym brzmieniu). Oczywistym jest, że zmiana ta, wobec braku przepisów przejściowych, jednakże nie znajduje zastosowania do stosunków powstałych przed dniem jej wejścia w życie, a zatem nie znajduje zastosowania do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Zaznaczyć należy, iż mimo, że pieniądze ze zbycia lokalu pozwani przeznaczili na cele mieszkaniowe powódka wystąpiła z fakultatywnym żądaniem zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty na kilka dni przed upływem 10 lat od dnia zbycia nieruchomości. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ( I Co 331/10 ) został złożony w Sądzie w dniu 09 września 2010r.

Uwzględniając całokształt tej sytuacji w kontekście okresu zgłoszenia żądania, uznać należy, że powódka nadużyła przysługujące jej prawo, godząc w zasady współżycia społecznego, w tym przypadku w prawo do mieszkania w godziwych warunkach. Dlatego też żądanie powódki nie zasługuje na ochronę. Zmiany natomiast ustawy wyłączające obecnie prawo do żądania zwrotu bonifikaty w podobnych okolicznościach faktycznych, potwierdzają negatywny wydźwięk społeczny zgłoszonego żądania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy, zmienił zaskarżony wyrok działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Konsekwencją powyższego była konieczność zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, o których orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).