

Sygn. akt VIII Ca 675/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Marek Lewandowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.***
przeciwko ***T. K.***

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 22 marca 2013 r.

sygn. akt I C 633/12

1. ***oddala apelację***

2. ***zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.***

sygn. akt VIII Ca 675/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 marca 2013 r. o sygn. akt I C 633/12 w sprawie z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w G. przeciwko T. K. Sąd Rejonowy w Toruniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 55.279,30 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 1 sentencji) oraz kwotę 6.381 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2 sentencji).

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił m.in., że w styczniu 2008 r. matka pozwanego – G. K., jako najemca lokalu przy ul. (...) w G., (stanowiącego własność powoda) otrzymała propozycję jego wykupu przy zastosowaniu bonifikaty. W tym czasie pozwany mieszkał z matką, posiadał również działkę budowlaną, na której zamierzał wybudować dom. G. K. wraz z pozwanym udali się do siedziby powoda w celu zasięgnięcia informacji na temat możliwości zbycia lokalu przed upływem 5 lat od chwili jego wykupienia bez konieczności zwrotu bonifikaty. T. i G. K. interesowało w szczególności, czy w sytuacji darowania pozwanemu przez matkę lokalu, następnie jego zbycia przez pozwanego i przeznaczenia uzyskanych stąd środków na budowę domu, zaktualizuje się konieczność zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w zakupie lokalu. M. L., pracownik powoda, stwierdziła, że jeżeli tylko pozwany przedstawi rozliczenie, w tym pozwolenie na budowę oraz faktury na sumę, za którą zbył lokal, nie będzie podstaw do zwrotu bonifikaty.

W dniu 7 lutego 2008 r. matka pozwanego złożyła wniosek o wykup lokalu, odbyły się rokowania z powodem, zakończone spisaniem protokołu w dniu 26 czerwca 2008 r., w którym zawarto zapis, że sprzedawca może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, zbędzie lub wykorzysta lokal na inny cel, niż mieszkalny.

W dniu 6 sierpnia 2008 r. G. K. zawarła z powodem umowę w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży za cenę 71.100 zł z zastosowaniem 70% bonifikaty. Za wykup lokalu matka pozwanego uiściła kwotę 21.330 zł. W § 6 aktu notarialnego zawarto zapis, że nabywająca jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia zbędzie lub wykorzysta lokal na inny cel niż mieszkalny, z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej, określonej w kodeksie cywilnym. W dniu 14 listopada 2008 r. G. K. podarowała nabyty lokal pozwanemu, który podjął starania zmierzające do jego sprzedaży. Pozwany zawarł przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu i w pierwszych dniach września 2011 r. udał się do siedziby powoda celem upewnienia się, czy zbycie lokalu i przeznaczenie uzyskanych środków na budowę domu nie będzie podstawą do zwrotu udzielonej G. K. bonifikaty. E. K., pracownik powoda, poinformowała pozwanego, że w przedstawionym przez niego stanie faktycznym powód zażąda od pozwanego zwrotu udzielonej bonifikaty. Kilka dni później pozwany ponownie udał się do powodowej spółki, ponownie rozmawiał z E. K. i ponownie usłyszał, że zbycie lokalu będzie podstawą do zwrotu udzielonej bonifikaty. Po otrzymaniu powyższych informacji pozwany poprosił o spotkanie z prezesem powodowej spółki. W dniu 12 września 2011 r., jeszcze przed wyznaczonym terminem spotkania pozwany zbył lokal Z. C.. Tego samego dnia udał się na spotkanie z Z. R. – prezesem powodowej spółki i przedstawił swoją sytuację. Nie poinformował swego rozmówcy o dokonanej wcześniej transakcji. Powołał się na rozmowy z M. L. i E. K.. Z. R. potwierdził zdanie E. K. i wskazał, że w razie sprzedaży lokalu powód zażąda od niego zwrotu udzielonej bonifikaty.

W dniu 30 września 2011 r. powód wezwał pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwany zwrócił się do Prezydenta G. oraz Wojewody (...) o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) – zwanej dalej ugn - udzielone bonifikaty podlegają zwrotowi, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 jej nabycia. Wtedy nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Powyższą regulację w myśl art. 68 ust. 2 b powołanej ustawy stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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. Żądanie zwrotu jest uzasadnione wtedy, gdy osoba bliska pierwotnego nabywcy zbędzie lokal na rzecz osoby niebędącej osobą bliską w rozumieniu ustawy. Waloryzacji bonifikaty dokonuje się w oparciu o wskaźniki zmian cen nieruchomości ogłaszane przez Prezesa GUS, zgodnie z art. 5 powołanej ustawy. Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że wskazany przepis znajduje zastosowanie w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu nadużycia prawa Sąd pierwszej instancji zauważył, że zarówno przy podpisywaniu w dniu 26 czerwca 2008 r. protokołu z rokowań, jak i przy zawieraniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, pozwany i jego matka byli informowani o skutkach wynikających z wypełnienia dyspozycji art. 68 ugn. Wprawdzie tekst przepisu nie został tam przytoczony w całości, ale stanowił sygnalizację dla pozwanego, że będzie musiał zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat licząc od jego zakupu. Zdaniem Sądu Rejonowego, powinno to skłonić pozwanego do zaznajomienia się ze swoją sytuacją prawną, skorzystania z opinii prawnika. Oceniając zasadność podniesionego zarzutu Sąd a quo miał na uwadze, że pozwany uzyskał korzystną dla niego informację od M. L., jednak przed zawarciem transakcji zgłosił odmienny pogląd odnośnie do jego sytuacji prawnej przedstawiła E. K.. Pozwany zatem został ostrzeżony o konsekwencjach sprzedaży lokalu i mimo to nie wycofał się z umówionej transakcji. W tej sytuacji, jak stwierdził Sąd Rejonowy, odwoływanie się pozwanego do zasad współżycia społecznego pozbawione jest jakichkolwiek podstaw.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał roszczenie powoda za zasadne i zasądził na jego rzecz na podstawie art. 68 ust. 2 ugn kwotę 55.279,30 zł . O odsetkach orzeczono po myśli 481 § 1 i 2 k.c.. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od tego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając obrazę prawa materialnego, tj.:

1) art. 68 § 2 ugn poprzez przyjęcie, że brzmienie przepisu nakłada obowiązek zwrotu bonifikaty w sytuacji sprzedaży lokalu i wykorzystania całości kwoty na nabycie własnego lokalu,

2) art. 5 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Nadto z uzasadnienia apelacji wynikało, iż pozwany zarzucił Sądowi Rejonowemu obrazę art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2 i 2b ugn poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zdaniem skarżącego brak było podstaw do żądania od niego zwrotu udzielonej bonifikaty, bowiem środki uzyskane ze sprzedaży zakupionego po obniżonej cenie lokalu przeznaczył na nabycie nieruchomości przeznaczony na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 ugn).

Mając na uwadze podniesione zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia przez oddalenie powództwa i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych lub zgodnie z zestawieniem kosztów sporządzonych na dzień zamknięcia rozprawy, jeżeli zestawienie takie zostanie złożone, z uwzględnieniem kosztów dojazdu na rozprawę pełnomocnika powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w pełni znajdują odzwierciedlenie w zebranych materiałach dowodowych i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne, co powoduje, że nie zachodzi konieczność ich ponownego przytaczania.

W myśl art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2010.102.651) zwanej dalej u.g.n., jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Powyższy przepis, wbrew twierdzeniom skarżącego, wprost wskazuje, że pozwany będąc zbywcą

nieruchomości, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie na żądanie organu w wypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w tym przepisie. Żądanie zwrotu bonifikaty nie jest więc uzależnione od uznania, czy dobrej woli właściwego organu.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nabywca nieruchomości nie będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Wyłączenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty możliwe jest, gdy beneficjent bonifikaty (nabywca nieruchomości lub jego osoba bliska) przeznacza środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, ale nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe musi nastąpić po zbyciu lokalu nabytego z bonifikatą. Za nabycie nieruchomości, w myśl art. 4 pkt 3b u.g.n. uznaje się dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną „nabycia nieruchomości” w rozumieniu u.g.n. przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Wykluczona jest możliwość uznania, że przeznaczenie środków uzyskanych w związku ze zbyciem lokalu (na którego zakup udzielono bonifikaty) na nakłady związane z wykończeniem budowanego domu na działce nabytej przed uzyskaniem lokalu objętego bonifikatą mieści się w dyspozycji powołanego przepisu. Podzielić należy też pogląd Sądu Najwyższego, że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. III CZP 4/12).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą pozwany nie zakupił innej nieruchomości, dokonał jedynie nakładów na nieruchomość nabytą przed dniem zawarcia umowy, mocą której matka pozwanego nabyła od powoda przedmiotowy lokal. Z tych względów wskazany w apelacji przepis nie mógł znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie.

Ewentualne błędne bądź nieściśle pouczenia udzielone przez organ, na które powołuje się skarżący nie mogły mieć wpływu na zastosowanie przez Sąd Rejonowy wskazanego przepisu, mogły jedynie stanowić asumpt do rozważenia zasadności powołanego przez pozwanego zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przede wszystkim zauważyć należy, że przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być stosowany tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie. Powoływanie się na art. 5 k.c. może być zasadne wówczas, kiedy nie ma innego sposobu uzyskania ochrony prawnej. Nieuprawnione jest odnoszenie się do art. 5 k.c. w sytuacji, gdy kwestionujący uprawnienie przeciwnika procesowego sam nie działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie zachowuje podstawowych reguł staranności wymaganych w danych okolicznościach. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie IICSK 640/10 w podobnym stanie faktycznym (LEX nr 964496) trafnie stwierdził, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia właśnie z taką sytuacją. Zostało wprowadzić ustalone, że powód za pośrednictwem swoich pracowników udzielił pozwanemu sprzecznych pouczeń co do możliwości zbycia lokalu i

wykorzystania uzyskanych w ten sposób środków na wybudowanie domu na posiadanej przez niego działce bez obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty, nie może jednak ująć uwadze, że jeszcze przed sprzedażą nieruchomości pozwany uzyskał informację, z której wynikało wyraźnie, że jeżeli sprzeda nieruchomość, to będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty. Ze zbyciem nieruchomości pozwany nie czekał nawet na spotkanie z Prezesem powoda umówione na następny dzień (już po sprzedaży nieruchomości). Oznacza to, że pozwany sprzedając nieruchomość musiał się liczyć z obowiązkiem zwrotu bonifikaty. Pozwany wiedział, że nie może sprzedać nieruchomości nie narażając się na konieczność zwrotu bonifikaty, bo udał się do powoda i pytał o zwrot bonifikaty. Już w protokole rokowań oraz w akcie notarialnym nabycia nieruchomości znajdowało się odesłanie do przepisów u.g.n. i rzeczą pozwanego było zapoznanie się z nimi i ewentualne skorzystanie z porady prawnej, jeżeli miał wątpliwości co do treści tych przepisów. Podejmowanie decyzji przez pozwanego w oparciu o informację uzyskaną od pracownika powoda, w sytuacji gdy w późniejszym okresie powód precyzyjnie informował o konsekwencjach sprzedaży przedmiotowego lokalu, nie może stanowić podstawy do skorzystania z art. 5 k.c. Tymczasem pozwany oczekiwał, że udzielona przez pracownika M. L. informacja, która nie znajdowała oparcia w obowiązujących przepisach prawa, doprowadzi do rezygnacji powoda z dochodzenia przysługujących mu roszczeń.

Razą naiwnością twierdzenia pozwanego, że nie mógł wycofać się z umowy przedwstępnej z obawy przed poniesieniem kosztów wynikających z odmowy zawarcia tej umowy. Pozwany twierdził, że odstępując od umowy musiałby zwrócić zadatek, a ponadto nie chciał niweczyć planów przyszłych nabywców, jakie mieli w związku z zamiarem zakupu nieruchomości. Odstąpienie od umowy przyrzeczonej, w ocenie Sądu Okręgowego, być może naraziłoby pozwanego na koszty, ale koszty te byłyby z całą pewnością niewspółmierne w porównaniu z wartością bonifikaty, którą musi zwrócić. Pozwany z pewnością zdawał sobie sprawę z tego, jakie poniesie koszty odstępując od umowy, a jakie zwracając bonifikatę.

Również powoływanie się przez pozwanego na trudną sytuację majątkową, podeszły wiek jego matki i jej marzenia o małym domku, nie mogło wpłynąć na uwzględnienie apelacji. Pozwany, jak sam przyznał na rozprawie apelacyjnej posiadał 3 lokale, które zamierzał sprzedać, aby spełnić marzenia o domku, posiadał też działkę budowlaną, na której budował dom. Trudno więc w takiej sytuacji uznać, aby sytuacja materialna pozwanego była trudna. Wprost przeciwnie, sytuacja materialna pozwanego była znacznie lepsza od znacznej części społeczeństwa i nie może zmienić tej oceny fakt, że pozwany był przez pewien okres osobą bezrobotną, a obecnie znalazł zatrudnienie z minimalnym wynagrodzeniem.

Biorąc pod uwagę fakt, że pozwany sprzedając nieruchomość nabytą z bonifikatą, zbył ją przed upływem terminu uprawniającego do zatrzymania bonifikaty, a tym samym naruszył zasady współzycia społecznego, sam nie może skutecznie powoływać się na nadużycie prawa. Nawet gdyby uznać, że pozwany nie naruszył swoim postępowaniem zasad współzycia społecznego, to i tak trudno uznać, aby powód nadużywał prawa domagając się zwrotu bonifikaty. Ratio legis przepisów dotyczących sprzedaży nieruchomości z zastosowanie preferencyjnych warunków było zapewnienie uzyskania własności osobom znajdującym się trudnej sytuacji, osobom które bez tej bonifikaty nie byłyby w stanie wykupić zajmowanych lokali. Pozwany z pewnością do takich osób nie należy. Z tych względów zarzut naruszenia art. 5 k.c. w ocenie Sądu Okręgowego jest bezzasadny.

Z uwagi na powyższe, apelacja pozwanego, jako bezzasadna podlegała na mocy art. 385 k.p.c. oddaleniu.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.