

Sygn. akt V ACa 640/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Leszek Jantowski (spr.) Sędziowie: SA Mariusz Wicki SA Artur Lesiak

Protokolant: stażysta Kamila Szymankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. i M. W. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa – Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe Nadleśnictwo K.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 17 lipca 2020 r., sygn. akt I C 815/19

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powodów kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Mariusz Wicki SSA Leszek Jantowski SSA Artur Lesiak

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 640/20

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. i M. W. (1) wnieśli pozew przeciwko Skarbowi Państwa – Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe Nadleśnictwo K., domagając się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 7 marca 2018 r., sporządzonego przez notariusza B. Ż. w Kancelarii Notarialnej w K. (Rep. A (...)), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Referendarza Sądu Rejonowego w K. z dnia 1 marca 2019 r., sygn. akt I Co 318/19. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa PGLLP Nadleśnictwo K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powodów M. W. i M. W. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – (...) kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 514,76 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń i rozważań:

Powód M. W. jest pracownikiem Nadleśnictwa K.. Od dnia 1 października 2005 r. zajmował następujące stanowiska:

- w okresie od 1 października 2005 r. do 30 września 2006 r. – stażysta;
- w okresie od 1 października 2006 r. do 31 maja 2008 r. – instruktor techniczny ds. edukacji i ochrony;
- w okresie od 1 czerwca 2008 r. do 1 września 2009 r. – specjalista SL ds. ochrony lasu;
- w okresie od 1 września 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. – p.o. podleśniczy;
- w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2011 r. – specjalista SL ds. pozyskania i zrywki;
- w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. – p.o. inżynier nadzoru;

Aktualnie zajmuje stanowisko inżyniera nadzoru.

Powódka M. W. (1) także jest pracownikiem Nadleśnictwa K. na stanowisku specjalisty ds. ochrony lasu w dziale zagospodarowania lasu.

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 października 2013 r. przed notariuszem B. Ż. w Kancelarii Notarialnej w K. (Rep. A (...)) W. N. Nadleśnictwa K., działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo K., dokonał zbycia na rzecz powodów nieruchomości będącej własnością sprzedającego, położonej w R. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu (...), posiadających łącznie obszar 2.027 m², dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a powodowie niniejszą nieruchomość nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską. Powyższe nastąpiło na mocy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach i rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego.

W § 1 przedmiotowej umowy określono, że działka nr (...) jest zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 169,43 m², zaś działka nr (...) jest niezabudowana. Strony uzgodniły cenę sprzedaży w/w nieruchomości na kwotę 220.367 zł, w tym kwota 178.145 zł tytułem ceny nabycia budynku mieszkalnego i cena gruntu w kwocie 42.222 zł. W zapłacie tej ceny udzielono powodom ulgi w wysokości 95%, w wyniku czego cena nieruchomości wyniosła kwotę 11.018,35 zł (§ 4 umowy). Do dnia podpisania umowy powodowie wpłacili pozwanemu na poczet ceny sprzedaży kwotę 948,44 zł, zaś pozostała kwota 10.428 zł, uwzględniająca należność główną i skapitalizowane odsetki w wysokości 6% w stosunku rocznym, miała zostać zapłacona w 11 miesięcznych ratach wynoszących po 948 zł, płatnych do 1-go dnia każdego miesiąca zgodnie z harmonogramem spłat. Co do powyższego obowiązku powodowie poddali się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W umowie zastrzeżono, że udzielona bonifikata po jej rewaloryzacji podlega zwrotowi w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat (z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przeznaczenia jej na inne cele niż mieszkalne. Wydanie nieruchomości nastąpiło przed dniem zawarcia umowy. W § 5 umowy powodowie ustanowili na nabytej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 241.659,97 zł na rzecz zbywcy na zabezpieczenie ceny sprzedaży, odsetek, bonifikaty i kosztów związanych z poszukiwaniem należności.

Przed zawarciem umowy strony sporządziły Protokół sprzedaży nieruchomości nr (...), w którym ustalono najistotniejsze elementy umowy sprzedaży, w tym wskazano, iż powodom przysługuje ulga w wysokości 95% wartości rynkowej nieruchomości, tj. 209.348,65 zł. W pkt VI Protokołu zastrzeżono, iż zbywca zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia jej nabycia (z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przeznaczenia jej na inne cele niż mieszkalne.

Dla nabytej nieruchomości została założona nowa księga wieczysta nr (...), w której w dziale II jako właściciele wpisani są powodowie.

Od dnia zawarcia umowy do przełomu roku 2016/2017 powodowie faktycznie zamieszkiwali na stałe w nabytej nieruchomości. Lokal znajdował się w stanie wymagającym remontu. W 2017 r., po otrzymaniu darowizny w postaci działki budowlanej, powodowie czasowo opuścili zamieszkiwany dotychczas lokal i przenieśli się do miejscowości R. (1) w celu świadczenia opieki nad bliskimi. Na działce w R. (1) ze środków otrzymanych z udzielonego kredytu powodowie rozpoczęli w tym czasie budowę i ostatecznie wybudowali dom w którym zamieszkali (nieruchomość oznaczona księgą wieczystą nr (...)). Wówczas pomieszkiwali częściowo w lokalu w R. a częściowo w R. (1). Obecnie powodowie nie zamieszkują na nieruchomości położonej R., nie stanowi ona centrum ich spraw życiowych. Przyjeżdżają tam jedynie okazjonalnie w okresie letnim a w okresie zimowym powód przyjeżdża tam w weekendy. Powód użytkuje rolniczo dzierżawione grunty przyległe do tej nieruchomości i zajmuje się pielęgnacją ogrodu. Dokonywał także drobnych napraw i remontów. Powodowie pracują w K.; ich dzieci uczęszczają tam do szkoły.

Na mocy umowy użyczenia z dnia 4 lutego 2017 r. powodowie oddali P. i A. Ł. na czas nieoznaczony, do czasu niezbędnego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych biorących w użyczenie, część nieruchomości położonej w R. (poddasze) wraz z prawem do korzystania z kuchni i innych pomieszczeń. W umowie określono, iż biorący w użyczenie są zobowiązani m.in. do korzystania z przedmiotowego lokalu poprzez zamieszkiwanie w nim osobiście lub z członkami najbliższej rodziny przez w/w okres; partycypowania w kosztach eksploatacji lokalu; ponoszenia w razie konieczności kosztów naprawy i konserwacji substancji lokalu. Jako przyczynę zawarcia umowy powodowie wskazali konieczność sprawowania opieki nad nieruchomością i zabezpieczenia jej przed kolejną kradzieżą. Umowa nie została zgłoszona do Urzędu Skarbowego.

W latach 2011-2016 powodowie nie zgłaszali faktu popełnienia przestępstwa na nieruchomości położonej w R..

Od lutego 2017 r. P. i A. Ł. zamieszkują w budynku znajdującym się na nieruchomości powodów. Głównie oni uiszczają opłaty eksploatacyjne z tytułu jego użytkowania, ogrzewają budynek a ich dzieci uczęszczają do szkoły w R.. Powodowie natomiast ponoszą koszt zakupu i przygotowania drewna na opał. Strona powodowa nie uzyskuje żadnego przysporzenia majątkowego z tytułu oddania nieruchomości w użyczenie.

Na skutek skargi wniesionej przez osobę anonimową, w dniach 2 - 5 stycznia 2018 r. Zespół (...) Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych w W. przeprowadził kontrolę na nieruchomości położonej w R.. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że powodowie wybudowali dom jednorodzinny a w nabytej od pozwanego nieruchomości zamieszkują osoby trzecie.

W dniu 7 marca 2018 r. przed notariuszem B. Ż. w Kancelarii Notarialnej w K. (Rep. A (...)) powodowie złożyli oświadczenie, w którym w § 1 podali, że w dniu 4 października 2013r. kupili od Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa K. na mocy obowiązującej ustawy z 28.09.1001r. o lasach zabudowaną nieruchomość położoną w R. przy ul. (...), oraz że w zapłacie ceny sprzedaży nieruchomości ustalonej na 220.367zł udzielono im bonifikaty w wysokości 95 %, tj. w kwocie 209.348,65 zł oraz że zostali oni poinformowani, iż udzielona bonifikata po jej rewaloryzacji podlega zwrotowi w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia jej nabycia (z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przeznaczenia jej na inne cele niż mieszkalne.

W § 2 aktu na mocy art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. powodowie poddali się egzekucji z majątku objętego wspólnością ustawową co do obowiązku solidarnej zapłaty Skarbowi Państwa Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe

Nadleśnictwo K. kwoty nieprzekraczającej 230.282,52 zł, obejmującej należności wynikające z tytułu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży, jej waloryzacji i kosztów związanych z poszukiwaniem należności, na wypadek gdyby powodowie nie wykonali zobowiązań w całości lub części w terminie 7 dni od daty doręczenia im listem poleconym wezwania do zapłaty. Jednocześnie powodowie wyrazili zgodę, na wystąpienie przez pozwanego w terminie do dnia 4 kwietnia 2019 r. o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności.

W treści przedmiotowego aktu notarialnego powodowie podali, iż zamieszkują w miejscowości R. (1) przy ul. (...).

Sporządzenie powyższego aktu notarialnego nastąpiło z inicjatywy pozwanego, z uwagi na brak zabezpieczeń ustanowionych na rzecz pozwanego przy zawieraniu umowy sprzedaży. Powodowie zostali przy tym zapewnieni przez Nadleśniczego Nadleśnictwa K. i Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w G., iż po ich stronie nie nastąpiło naruszenie jakichkolwiek przepisów prawa.

Pismem z dnia 14 czerwca 2018 r. pozwany, po przeprowadzonej w dniach 2-5 stycznia 2018 roku kontroli, wezwał powodów do zapłaty na rachunek bankowy pozwanego w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 212.475,30 zł pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jednocześnie poinformował, iż powyższa kwota stanowi równowartość zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 209.348,65 zł, udzielonej przy zakupie nieruchomości pracownikom Lasów Państwowych.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 4 lipca 2018 r. powodowie odmówili zapłaty żądanej kwoty informując, iż nie wystąpiła żadna z przesłanek dla żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, które to przesłanki wymienione zostały enumeratywnie w ustawie o lasach oraz w § 4 zawartej przez strony umowy sprzedaży. Następnie pismem z dnia 1 października 2018 r. zwrócili się do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z wnioskiem o umorzenie żądania zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Wskazali, iż nie dokonano zbycia nieruchomości ani zmiany jej przeznaczenia.

Pismami z dnia 3 i 22 stycznia 2019 r. pozwany skierował do powodów ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 212.475,30 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wszczęcia egzekucji z majątku wspólnego powodów. Następnie pismami z dnia 4 i 17 stycznia 2019 r. poinformował powodów o braku podstaw do odstąpienia od obowiązku żądania zwrotu bonifikaty.

Z uwagi na brak zadośćuczynienia wezwaniom, pismem z dnia 20 lutego 2019 r. pozwany wniósł o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 7 marca 2018 r. Został on zaopatrzony w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Referendarza Sądu Rejonowego w K. z dnia 1 marca 2019 r., sygn. akt I Co 318/19. Powodowie wnieśli skargę na powyższe orzeczenie. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z dnia 3 czerwca 2019 r. w pkt 1 utrzymano zaskarżone postanowienie w mocy.

W oparciu o uzyskany tytuł wykonawczy z wniosku pozwanego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w K. M. P. pod sygn. akt Km 522/19 prowadził egzekucję z majątku powodów. Dotychczas nie wyegzekwowano od powodów żadnych należności.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd I uznał za wiarygodne dowody w postaci dokumentów prywatnych co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.), zaś dokumentom urzędowym (art.244 k.p.c.) co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd oparł się także na dokumentach znajdujących się w dołączonych do niniejszej sprawy aktach I Co 318/19 Sądu Rejonowego w K.: wniosek k. 2-3, postanowienia wraz z uzasadnieniem k. 15-16, 38-41, skarga k. 21-22, zarządzenie k. 44, na podstawie których ustalił okoliczność toczącego się postępowania i nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu przeciwko powodom.

W ocenie Sądu a quo pozostałe złożone do akt sprawy dokumenty dotyczyły okoliczności nieprzydatnych dla rozstrzygnięcia. Sąd I instancji podkreślił, że z samego zaświadczenia o zameldowaniu i skierowania na badania lekarskie wynikają jedynie okoliczności w nich stwierdzone. Nie stanowią one dowodu na faktyczne korzystanie przez

powodów z nieruchomości zgodnie z celem dla jakiego została zbyta przez pozwanego, czy też istnienia centrum życiowego powodów na nabytej od pozwanego nieruchomości

Sąd poczynił także ustalenia w oparciu o zeznania powodów oraz przesłuchanych w sprawie świadków.

Zeznania powodów Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne co do zasady, gdyż były one spójne i korespondowały z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów. Sąd Okręgowy nie uznał za wiarygodne zeznań powodów dotyczących ich centrum życiowego, czy zamiaru zamieszkiwania na nieruchomości oddanej w użyczenie rodzinie państwa Ł.. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, jest to sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, albowiem przyjęć należy, że powodowie racjonalnie podejmowali decyzję o budowie nowego domu w oparciu o kredyt hipoteczny, który spłacają.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka D. P. w zakresie, w jakim świadek wskazywał, że powodowie na co dzień zamieszkują w nabytej od pozwanego nieruchomości, albowiem powyższe pozostawało w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, zwłaszcza z zeznaniami samych powodów. W pozostałym zakresie Sąd dał świadkowi wiarę.

Zeznaniom świadka M. M. Sąd I instancji odmówił wiary w zakresie, w jakim świadek wskazywał na rodzaj, cel oraz okres obowiązywania umowy zawartej przez powodów z osobami trzecimi, albowiem powyższe pozostawało w sprzeczności z treścią tej umowy znajdującą się w aktach sprawy oraz zeznaniami powodów i świadka A. Ł., pomimo iż umowa ta nie posiada daty pewnej i nie została zgłoszona we właściwym urzędzie skarbowym. W pozostałym zakresie Sąd dał świadkowi wiarę.

Zeznania świadków A. Ł. i W. K. Sąd uznał za wiarygodne co do zasady, gdyż były one spójne i korespondowały z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów, pomimo iż nieznacznie odbiegały od ich treści, co mogło wynikać również z upływu czasu i zdarzeń które następowały w ich konsekwencji.

Zebrany w ten sposób materiał dowodowy, zdaniem Sądu Okręgowego dał spójny obraz rzeczywistego stanu niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu I instancji, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie powodowie wystąpili z powództwem opozycyjnym przewidzianym w art. 840 § 1 k.p.c., którego celem jest pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenie w przypadku ziszczenia się podstaw wskazanych w pkt 1-3 tego przepisu. Podstawą roszczenia był pkt 1 powyższego przepisu, który przewiduje, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Odwołując się do poglądów doktryny Sąd Okręgowy wyjaśnił, że jeżeli tytuł nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej, dłużnik może m.in. kwestionować złożone oświadczenia woli, podnosić zarzut nieważności tytułu egzekucyjnego oraz jego bezskuteczność. Istotą postępowania opartego na powyższym przepisie jest zatem wykazanie niewystąpienia zdarzeń, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności. W myśl art. 776 zd. 2 k.p.c., tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności, chyba że ustawa stanowi inaczej. Natomiast zgodnie z treścią art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w akcie wprost określonej albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, gdy w akcie wskazano zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności.

Dalej Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że swoje roszczenie powodowie opierali na twierdzeniu o braku ziszczenia się przesłanek do żądania przez pozwanego zwrotu bonifikaty udzielonej powodom przy sprzedaży nieruchomości, co do którego obowiązku poddali się egzekucji na mocy aktu notarialnego z dnia 7 marca 2018 r., który po zaopatrzeniu

w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia dnia 3 czerwca 2019 r. w pkt 1 stanowił podstawę do wszczęcia na wniosek pozwanego egzekucji z majątku wspólnego powodów. Co za tym idzie, powodowie są uprawnieni do domagania się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w trybie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. W tej sytuacji Sąd Okręgowy zbadał, czy w niniejszej sprawie istotnie zaszyły przesłanki do domagania się przez pozwanego zwrotu wspomnianej bonifikaty, co legło u podstaw zaopatrzenia przedmiotowego tytułu egzekucyjnego w klauzulę wykonalności.

Okolicznością niesporną pomiędzy stronami było zawarcie przez pozwanego z powodami – jako pracownikami Nadleśnictwa K. – w dniu 4 października 2013 r. umowy sprzedaży nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95%. Niesporne było również zastrzeżenie w treści tej umowy obowiązku powodów do zwrotu udzielonej bonifikaty po jej rewaloryzacji, co miało nastąpić w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat (z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przeznaczenia jej na inne cele niż mieszkalne. Powyższe warunki zostały także zawarte w Protokole sprzedaży nieruchomości nr (...) oraz w § 1 aktu notarialnego z dnia 7 marca 2018 r.

Możliwość dokonania sprzedaży nieruchomości nieprzydatnych Lasom Państwowym na rzecz swoich pracowników, z zastosowaniem procentowo wyrażonej bonifikaty, wynika z art. 40a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 6 ze zm.). Powyższy przepis w ust. 5b przewiduje natomiast uprawnienie zbywcy nieruchomości do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbył ten lokal lub wykorzystał na inne cele niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zdaniem Sądu Okręgowego warunki przewidziane w umowie sprzedaży z dnia 4 października 2013 r., w Protokole sprzedaży nieruchomości nr (...) oraz w akcie notarialnym z dnia 7 marca 2018 r. były precyzyjnie określone i tożsame z brzmieniem ust. 5b powyższej ustawy, a zatem nie były dowolnie ukształtowane wolą stron, lecz stanowiły przeniesienie regulacji ustawowej do treści powyższych dokumentów. Co więcej, powodowie doskonale zdawali sobie sprawę z istnienia obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zajścia wskazywanych przesłanek, o czym świadczą ich podpisy złożone pod treścią umowy sprzedaży oraz Protokołu. Nadto w treści aktu notarialnego z dnia 7 marca 2018 r. powodowie wskazali, że zostali poinformowani o warunkach zwrotu udzielonej bonifikaty.

Odwołując się do poglądów judykatury Sąd I instancji podkreślił, że przepisy, w szczególności nakładające obowiązki, należy interpretować ściśle, w pierwszej kolejności zgodnie z ich literalnym brzmieniem, mając na uwadze założenie o racjonalnym działaniu ustawodawcy w procesie stanowienia prawa. W ocenie Sądu Okręgowego sformułowanie „cele mieszkalne” użyte w art. 40a ust. 5b ustawy o lasach należy rozumieć jako wykorzystanie nieruchomości bezpośrednio do zamieszkania, a nie na inne cele np. zarobkowe. W ocenie Sądu a quo, przy dokonywaniu wykładni przepisów nie należy tracić z pola widzenia intencji ustawodawcy we wprowadzeniu instytucji bonifikaty oraz celu samej tej instytucji. Zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o lasach stanowi znaczne udogodnienie finansowe dla pracowników Lasów Państwowych, związane ze stałym ich zatrudnieniem, które ma na celu doprowadzenie do sytuacji, w której pracownik osiedli się na nabytej nieruchomości, będzie tam zamieszkiwał i z niej korzystał. Nabywca jest więc zobowiązany do wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem, dla jakiego została zbyta. W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi zatem wątpliwości, iż zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży ma umożliwić realizację celów mieszkalnych nabywcy, będącemu pracownikiem Lasów Państwowych, a nie służyć innym celom nabywcy lub celom mieszkaniowym innych osób.

W niniejszej sprawie nabyta nieruchomość od 2017 r. przestała służyć celom mieszkalnym powodów. Całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, zdaniem Sądu I instancji, nie pozostawia wątpliwości, że powodowie na stałe zamieszkują w wybudowanym przez siebie domu, położonym w miejscowości R. (1), która stanowi ich główny ośrodek życiowy. Powodowie posługują się adresem tej nieruchomości jako adresem swojego zamieszkania. Jedynie okazjonalnie i okresowo przebywają w nieruchomości położonej w R. w okresie letnim, a w okresie zimowym powód przyjeżdża okresowo doglądać nieruchomości, przygotowywać drewno do opalania, użytkować dzierżawione grunty rolne.

Okolicznością niekwestionowaną jest oddanie w użyczenie nabytej od pozwanego nieruchomości osobom trzecim, które od lutego 2017 r. stale w niej zamieszkują. O braku zamiaru powrotu powodów do zamieszkiwania w tej

nieruchomości świadczy okoliczność, iż umowa użyczenia została zawarta na nieoznaczony czas, do czasu niezbędnego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych biorących w użyczenie. Umowa ta nie charakteryzuje się datą pewną jej zawarcia. Nie jest więc wiadomo, kiedy faktycznie umowa została zawarta oraz czy jej treść nie uległa modyfikacjom na potrzeby niniejszej sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać za uzasadnioną przyczynę, dla której powodowie oddali nabytą nieruchomość osobom trzecim w bezpłatne użyczenie. Wprawdzie z zeznań powodów oraz świadka A. Ł. wynika, iż miało to nastąpić w celu zabezpieczenia nieruchomości przez kolejnymi kradzieżami i sprawowania nad nią nadzoru podczas nieobecności powodów związanej z opieką nad bliskimi, jednakże z pisma z dnia 18 marca 2020 r. wynika, że w latach 2011-2016 powodowie nie zgłaszali faktu popełnienia przestępstwa na nieruchomości położonej w R., równocześnie w aktach sprawy brak jest dowodów przeciwnych. Z uwagi na bliskie położenie obydwu miejscowości (odległość ok. 25 km) powodowie nie byli zmuszeni do powierzenia sprawowania opieki nad nieruchomością położoną w R. osobom trzecim podczas swojej nieobecności. Powód miał bowiem realną możliwość dojeżdżania do R. w celu ogrzewania nieruchomości, dokonywania bieżących remontów i uprawniania użytków rolnych. Sąd I instancji, mając na względzie okoliczności rozpoznawanej sprawy, uznał że umowę użyczenia należy interpretować jako faktyczne odstąpienie nieruchomości, gdyż w jej wyniku powodowie zmienili centrum swojej aktywności życiowej i od tego czasu to nieruchomość w R. (1) służy zaspokajaniu ich celów mieszkaniowych. Powodowie osiedlili się tam, są związani kredytem zaciągniętym na budowę domu – co wynika z treści księgi wieczystej nr (...).

Pozwany zarzucił, iż postępowanie powodów w postaci użyczenia nabytej nieruchomości osobom trzecim, przy braku wykorzystywania jej na własne cele mieszkalne i jednoczesnej odmowie zapłaty bonifikaty należy uznać za niełojalne. W ocenie Sądu meriti takie stanowisko jest słuszne. W wyniku zastosowanej bonifikaty powodowie zamiast ceny nabycia nieruchomości w wysokości 220.367 zł byli zobowiązani do zapłaty znacznie niższej ceny w kwocie 11.018,35 zł, która dodatkowo została rozłożona na 11 miesięcznych rat. Powyższe stanowi znaczne udogodnienie finansowe, które – jak już zostało wyżej wskazane – wiąże się dla nabywcy z pewnymi, czasami znacznymi, ograniczeniami. Powodowie jednak pomimo świadomości istnienia tych ograniczeń przeprowadzili się do innej nieruchomości, a nabytą od pozwanego nieruchomość oddali w użyczenie osobom trzecim, co wprost wskazuje na brak lojalności powodów względem pracodawcy, a zarazem stanowi postępowanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd I instancji również stoi na stanowisku, iż oddanie nabytej nieruchomości osobom trzecim w bezpłatne użyczenie stanowi przeznaczenie jej na „inne cele niż mieszkalne” oraz jest faktycznym wyzbyciem się nieruchomości, a skoro nastąpiło to przed upływem ustawowego terminu, względem powodów zaktualizowała się przesłanka do zwrotu na rzecz pozwanego udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. W tych okolicznościach brak jest podstaw do pozbawienia wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił powództwo na mocy art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. a contrario, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Sąd Okręgowy wskazał, iż rozstrzygnięcie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę.

W związku z powyższym, Sąd I instancji w punkcie II wyroku zasądził solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – (...) kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, która została obliczona na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

W punkcie III wyroku Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 514,76 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, tj. zwrotu kosztów podróży świadka.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości.

Przedmiotowemu wyrokowi zarzucili:

1. błędy w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, że:

a) powodowie zamieszkiwali w spornej nieruchomości w R. do przełomu 2016/2017, po czym otrzymali w darowiźnie działkę i przenieśli się do R. (1), wobec ustalenia Sądu, iż dopiero po otrzymaniu darowizny powodowie rozpoczęli starania o uzyskanie kredytu na budowę domu, zatem określona przez Sąd data jest niewłaściwa;

b) powodowie obecnie nie zamieszkują w nieruchomości położonej w R., bowiem Sąd I instancji nie wskazał, z jakich faktów wywiódł akurat te ustalenie, jednocześnie jako dowód większej części ustaleń wskazał zeznania świadka M. M., który zeznał, że nigdy nie był w R., nigdy nie rozmawiał z powódką, ani sąsiadami, nigdy nie widział umowy użyczenia, nadto zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazany przez Sąd (dowody z dokumentów, zeznania świadków: D. P., A. Ł. i W. K.) potwierdza, że powodowie dzielą miejsce zamieszkania między R. (1) a R., nieruchomość w R. pozostaje do ich dyspozycji przez cały rok, a w użyczenie została oddana jedynie ściśle określona część budynku;

c) jedyną przyczyną oddania w użyczenie części nieruchomości małżeństwu Ł. była konieczność zabezpieczenia przez kradzieżami, co nie zostało potwierdzone, w sytuacji, w której z pisma z Policji wynika, że były zgłoszone określone zdarzenia, nadto powodowie oraz świadek Ł. wskazali również na inne przyczyny- konieczność sprawowania opieki na schorowanymi rodzicami powoda, stan techniczny budynku, który wobec stanu zdrowia dzieci powodów nie pozwalał na stałe zamieszkiwanie w budynku w zimę, poszukiwanie większego mieszkania przez małżeństwo Ł., co winno prowadzić do wniosku, iż obie strony umowy osiągnęły z umowy użyczenia wymierne korzyści niemajątkowe i cele, które im przyświecały w chwili zawarcia umowy użyczenia;

2. rażące naruszenie art. 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że Sąd I instancji może wydać orzeczenie na podstawie stanu rzeczy ustalonego w oparciu o dowody, które nie potwierdzają okoliczności podnoszonych przez stronę pozwaną, w konsekwencji strona pozwana nie sprostала zasadzie ciężaru dowodu, albowiem reprezentowane przez stronę pozwaną stanowisko procesowe opiera się na wynikach kontroli przeprowadzonej w dniach 2-5 stycznia 2018 i zeznaniach świadka M. M., a co istotne zgromadzone w materiale dowodowym dokumenty z akt kontroli nie zawierają ustaleń dotyczących sytuacji powodów, są one niekompletne, nadto zeznania świadka M. są niewiarygodne wobec potwierdzonych faktów, iż świadek nie rozmawiał z powódką, nie był w R., oraz faktu, iż świadek zeznał, że W. K. przekazał mu informacje o istnieniu umowy najmu, której świadek nie widział, a słuchany świadek K. zaprzeczył, ażeby takie oświadczenie składał, bowiem sam takiej umowy nigdy nie widział;

3. rażące naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., bowiem Sąd naruszył zasadę swobodnej oceny materiału dowodowego i zastosował ocenę dowolną, zwłaszcza oceniając moc dowodową zeznań świadków, częściowo dając wiarę świadkowi M. M., odmawiając daniu wiary zeznaniom powodów w części dotyczącej ich centrum spraw życiowych, która to część została potwierdzona przez świadka A. Ł. i D. P. oraz dowodami z dokumentów, nadto uznając, iż budowa nowego domu potwierdza, że powodowie mieli wolę przenieść do niego centrum swoich spraw, gdy takie ustalenie nie wynika z żadnego z dowodów, a powodowie wyjaśnili, że konieczność budowy nowego domu spowodowana była konieczności świadczenia pomocy zwłaszcza w sezonie zimowym schorowanym rodzicom powoda;

4. naruszenie art. 25 k.c. poprzez pominięcie, w konsekwencji przyjęcie, iż miejscem zamieszkania powodów jest miejsce, w którym zamieszkują oni czasowo, świadczą opiekę nad rodzicami powoda, mimo, że pozostałe sprawy związane życiem powodów oraz ich dzieci związane są w R. (opieka medyczna, aktywność lokalna, relacje sąsiedzkie);

5. naruszenie art. 60 k.c. poprzez pominięcie, w konsekwencji nieuprawnione ingerowanie przez Sąd I instancji w wolę stron uznając, iż umowa sprzedaży warunkowała zwrot udzielonej bonifikaty w sytuacji wykorzystania nieruchomości na inne niż „własne cele mieszkaniowe”, wobec bezspornego faktu, iż wszystkie dokumenty sporządzone przez strony posługiwały się pojęciem „cele mieszkaniowe” bez określenie kręgu osób, nadto wykładnia i cel umowy był jasny i

spójny dla obu stron umowy w chwili jej zawarcia oraz w chwili złożenia przez strony oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. (vide: zeznania powodów oraz zeznania reprezentanta pozwanego . K.

6. naruszenie art. 40a ust. 5b ustawy o lasach poprzez:

a) niewłaściwą wykładnię pojęcia „cele mieszkalne” i zastosowanie niedopuszczalnej wykładni rozszerzającej do pojęcia „własne cele mieszkalne”, która to jest sprzeczna z literalnym brzmieniem przepisu i godzi w zasadę racjonalnego ustawodawcy, która powinna przejawiać się dookreśleniu w literalnym brzmieniu przepisu dodaniem rzeczownika „własny”, o ile wolą ustawodawcy byłoby dojście do prezentowanej przez Sąd I instancji wykładni przepisu;

b) pominięcie, iż zakreślonym pięcioletni termin minął 5.10.2018 r., a pozwany wystąpił o nadania klauzuli wykonalności w dniu 20.02.2019 r.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 07 marca 2018 r., sporządzonemu przez notariusza B. Ż. w jej Kancelarii Notarialnej w K., Nr rep. A (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, nadaną postanowieniem Referendarza Sądu Rejonowego w K., Wydział I Cywilny z dnia 01.03.2019 r., sygn. akt I Co 318/19 oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o:

1. oddalenie apelacji w całości,

2. zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - (...) kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem II instancji na podstawie art. 32 ust ustawy o (...) (Dz.U.2016.2261 z dnia 2016.12.30); zaś pozostałych kosztów postępowania na rzecz Skarbu Państwa - PGLP Nadleśnictwa K..

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i doktryny, w obecnie obowiązującym modelu postępowania apelacyjnego sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonując własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji. Jest przy tym związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji natomiast samodzielnie ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, podobnie podziela dokonaną przez ten Sąd ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, oraz ocenę prawną co do braku wykazania przez powodów przesłanek pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji i powołanych przez skarżących zarzutów błędu w ustaleniach faktycznych, podkreślenia w pierwszej kolejności wymaga, że zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie może stanowić co do zasady odrębnego zarzutu apelacji, bowiem jest on wynikiem naruszenia przepisów normujących postępowanie dowodowe, zazwyczaj wyrażonej w art.233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów. Innymi słowy, najpierw sąd narusza przepis postępowania a dopiero w jego następstwie czyni wadliwe ustalenia faktyczne. W tym kontekście wszystkie zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych należało powiązać z podniesionymi przez skarżącego zarzutami naruszenia prawa procesowego.

Skarżący upatrywali naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w dowolnej ocenie zeznań świadka M. M. oraz odmowie uznania za wiarygodne ich zeznań w części dotyczącej ich centrum spraw życiowych, pomimo, że – zdaniem skarżących - zeznania te były potwierdzone przez świadka A. Ł. i D. P. oraz dowodami z dokumentów.

Powodowie powiązali te zarzuty z wadliwym – ich zdaniem – ustaleniem przez Sąd pierwszej instancji:

- że obecnie nie zamieszkują w nieruchomości położonej w R.,

- zamieszkiwali w spornej nieruchomości w R. do przełomu 2016/2017, po czym otrzymali w darowiźnie działkę i przenieśli się do R. (1), podczas gdy ustaleń samego Sądu wynika, iż dopiero po otrzymaniu darowizny rozpoczęli starania o uzyskanie kredytu na budowę domu;

- jedyną przyczyną oddania w użyczenie części nieruchomości małżeństwu Ł. była konieczność zabezpieczenia przez kradzieżami, podczas gdy występowały także inne przyczyny: konieczność sprawowania opieki na schorowanymi rodzicami powoda, stan techniczny budynku, który wobec stanu zdrowia dzieci powodów nie pozwalał na stałe zamieszkiwanie w budynku w zimę, poszukiwanie większego mieszkania przez małżeństwo Ł..

- budowa nowego domu potwierdza, że mieli wolę przenieść do niego centrum swoich spraw, podczas gdy wyjaśnili, że budowa nowego domu spowodowana była koniecznością świadczenia pomocy, zwłaszcza w sezonie zimowym, schorowanym rodzicom powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty dotyczące wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego były chybione. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny i judykatury przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być wprawdzie przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może polegać jedynie na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000 r. III CKN 842/98, LEX nr 51357, także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906, z dnia 27 września 2002r. IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Tak w niniejszej sprawie nie było. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że powodowie zamieszkiwali na stałe na przedmiotowej nieruchomości do przełomu roku 2016/2017, co wynika z zeznań samego powoda M. W., który przyznał, że „w R. mieszkaliśmy codziennie i faktycznie do przełomu roku 2016-2017” i dalej „gdy zaczęliśmy zamieszkiwać na nieruchomości w R. (1), był okres zimowy (k.89, 00:42:25 – 01:00:42)”. Koresponduje to z datą zawarcia umowy użyczenia z P. i A. Ł. w dniu 4 lutego 2017 r. (k.33-33v). Powódka M. W. (1) potwierdziła zeznania męża (k.90v, 01:21:34 – 01:26:27), a zatem także datę, kiedy w rzeczywistości przestali na co dzień zamieszkiwać w R.: przełom 2016/2017. Skarżący pominęli, na co słusznie zwróciła uwagę strona pozwana w odpowiedzi na apelację, że darowiznę działki budowlanej w R. (1) powodowie otrzymali już na podstawie umowy z dnia 21 października 2014 r. (vide: odpis z księgi wieczystej (...), k.58), zaś umowa kredytu została zawarta w dniu 26 marca 2015 r. (vide: odpis z księgi wieczystej (...), k.58). Uwzględniając zasady doświadczenia życiowego, za logiczne należałoby uznać, że przełom roku 2016 i 2017 jest realną datą wybudowania nowego domu i przeniesienia się do miejscowości R. (1).

W rezultacie nie mogły być uznane za chybione zarzuty dotyczące oceny przez Sąd pierwszej instancji zeznań powodów odnośnie do tego, że aktualnie centrum życiowe powodów nie znajduje się w R. lecz w R. (1), bo z zeznań samych

powodów oraz korespondujących z nimi zeznań świadka A. Ł. oraz dokumentu w postaci umowy użyczenia wynika, że od lutego 2017 roku dom w R. nie jest już centrum życiowym powodów, a jest nim miejscowość R. (1). Z zeznań świadka A. Ł. (k.223-224, 00:23:18- 00:39:13) wynika jednoznacznie, że „wraz z rodziną mieszka na tej nieruchomości od lutego 2017r. , zajmują piętro domu, gdzie są trzy pokoje i kuchnia, na parterze mogą korzystać z kuchni i jadalni, na dole są jeszcze dwa pokoje i oddzielny sanitariat”, „powodowie tam przyjeżdżają głównie w okresie letnim, na tydzień lub na weekend”. Podkreślenia wymaga, że Sąd pierwszej instancji w całości dał wiarę zeznaniom świadka A. Ł.. Co do kwestionowanych zeznań świadka M. M. (k.87 v- 88, 00:04:55 – 00:24:25), to w istocie zeznania te odnosiły się do kontroli przeprowadzonej w styczniu 2018 r. i Sąd Okręgowy nie dał im wiary w części dotyczącej tego, że powodowie zawarli umowę najmu dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty dotyczące zeznań tego świadka były chybione o tyle, że zeznania te nie były głównym źródłem ustaleń co do daty, od kiedy powodowie nie zamieszkują w R.: takim źródłem były zeznania samych powodów, świadka A. Ł. oraz dokument w postaci umowy użyczenia. W tej sytuacji za prawidłową należało uznać dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zeznań świadka D. P. (k.88- 88v , 00:24:32- 00:40:12), z których miałyby wynikać, że powodowie nadal mieszkają na nieruchomości w R.. Przeczy to zeznaniom samych powodów oraz świadka A. Ł., z których wynika, że powodowie przyjeżdżają do R. okazjonalnie, głównie latem, a ich miejscem zamieszkania co najmniej od początku 2017 r. jest R. (1). Jak słusznie przy tym zauważył Sąd Okręgowy potwierdza to także deklaracja powodów co do ich miejsca zamieszkania zawarta w akcie notarialnym z dnia 7 marca 2018 r. (k.12), gdzie odnotowano, że „według własnego oświadczenia” tym miejscem jest „R. (1) ulica (...), gmina (...)”.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutów naruszenia art. 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.

W istocie zarzut ten należało ocenić także na płaszczyźnie naruszenia wyrażonej w art.233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, a nie w kontekście powołanych przez skarżących przepisów, gdyż naruszenie art. 316 k.p.c. mogłoby mieć miejsce tylko wtedy, gdyby sąd orzekając nie uwzględnił stanu rzeczy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy wynikającego z poczynionych w sprawie ustaleń, a nie wówczas, gdy czyni błędne ustalenia będące konsekwencją wadliwej oceny dowodów. Z kolei do naruszenia art. 6 k.c. dochodzi, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2020 r., IV CSK 671/18, LEX nr 3068832) a tak w niniejszej sprawie nie było.

W rezultacie nie mógł być uznany za trafny zarzut naruszenia art. 25 k.c. , który miał polegać na pominięciu okoliczności dotyczących opieki medycznej w R., aktywności lokalnej, relacji sąsiedzkich, dzierżawienia gruntu w R., które to okoliczności – zdaniem skarżących – miały świadczyć o tym, że R. jest nadal ich stałym miejscem zamieszkania, a w R. (1) przebywają jedynie czasowo. Przeczy temu ustalony stan faktyczny, z którego wynika wprost odwrotnie: stałym miejscem zamieszkania powodów co najmniej od początku 2017 r. jest R. (1), natomiast w R. przebywają jedynie okazjonalnie, w okresie letnim, na weekendy. Dzierżawienie niezabudowanego gruntu nie świadczy o tym, że centrum życiowe powodów nadal jest w R.; z kolei okoliczność, że powodowie korzystają z opieki zdrowotnej w Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w R. (k.29) nie przesądza sama przez się, iż powodowie nadal zamieszkują w R.; przeczą temu wyżej wskazane dowody: zeznania samych powodów oraz ich deklaracja co do miejsca zamieszkania w akcie notarialnym z 7 marca 2018 r., czy zeznania świadka A. Ł.. Podobnie utrzymywanie kontaktów sąsiedzkich – w czasie, gdy powodowie okazjonalnie przyjeżdżają do R. – nie może być utożsamiane z zamieszkiwaniem na nieruchomości w R..

Przechodząc do oceny pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, zasadnicze znaczenie miała ocena zarzutu naruszenie art. 40a ust. 5b ustawy o lasach, który miał polegać na niewłaściwej wykładni pojęcia „cele mieszkalne” i zastosowanie niedopuszczalnej wykładni rozszerzającej przez uznanie, że pojęcie to obejmuje „własne cele mieszkalne”.

Zgodnie art. 40 a ust.1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. jedn. Dz.U z 2020 r. poz. 1463) „Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej „lokalami”, oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych mający co najmniej trzyletni okres zatrudnienia w Lasach Państwowych,

z wyjątkiem osób, z którymi stosunek pracy rozwiązany został bez wypowiedzenia z winy pracownika, posiadają pierwszeństwo nabycia lokali, których są najemcami i w których mieszkają. Cena sprzedaży lokalu podlega łącznemu obniżeniu o 6% za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych i o 3% za każdy rok najmu tego lokalu, nie więcej jednak niż o 95%, a spłata należności może zostać rozłożona na 60 rat miesięcznych, przy czym oprocentowanie nie może przekraczać w stosunku rocznym stopy referencyjnej, określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, powiększonej o 2 punkty procentowe. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt lub rencista, cena nabycia lokalu ustalona jest na 5% jego wartości (ust.4). Lasy Państwowe żądają zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu, o którym mowa w ust. 4, 5 i 5a, przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbył ten lokal lub wykorzystał na inne cele niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej (ust. 5 b).

Rzeczywiście, wykładnia literalna ostatniego z cytowanych przepisów może budzić wątpliwości co do rozumienia pojęcia „wykorzystania na inne cele niż mieszkalne”. Zdaniem skarżących, w sytuacji, gdy nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkalne, niezależnie do tego przez kogo, roszczenie o zwrot bonifikaty nie aktualizuje się. Ustawodawca nie zastrzegł bowiem, że chodzi o wykorzystywanie nieruchomości „na własne cele mieszkalne”. Z kolei zdaniem strony pozwanej wykładnia tego przepisu oraz ratio legis norm uprawniających do bonifikaty przemawia za takim rozumieniem przedmiotowej regulacji, że chodzi w nim o cele mieszkalne osób, które nabyły nieruchomość z bonifikatą, a nie innych osób.

W tej sytuacji w ocenie Sądu Apelacyjnego należało sięgnąć do reguł wykładni funkcjonalnej oraz systemowej, aby prawidłowo zdekodować normę wynikającą z wyżej cytowanego przepisu.

Po pierwsze, zgodzić należy się z argumentacją strony pozwanej (vide: odpowiedź na apelację, k.285-286), że wykładnia zawartego w art. 40 a ust. 5 b zwrotu „wykorzystał na inne cele niż mieszkalne” w połączeniu z określonym kręgiem nabywców nieruchomości (lokalu) wskazuje, że chodzi o cele mieszkalne nabywcy nieruchomości, a nie cele mieszkalne jakiegokolwiek innej osoby. Gdyby przyjąć wykładnię zaprezentowaną przez skarżących, w istocie nabywca nieruchomości (lokalu) w ogóle nie musiałby w nim zamieszkać, aby być uprawnionym do nabycia nieruchomości z bonifikatą, a nawet oddanie nieruchomości do korzystania na podstawie umowy najmu w zamian za czynsz osobom trzecim spełniałoby przesłankę wykorzystywania nieruchomości (lokalu) na cele mieszkalne sensu largo.

Po drugie, wykładnia systemowa, poprzez odesłanie także do art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. z 2020 r. poz.1990) pozwala stwierdzić, że przewidziana w art.40 a ust.4 ustawy o lasach możliwość udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości (lokalu mieszkalnego), stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu ułatwienie zakupu nieruchomości przez pracowników Lasów Państwowych posiadających pierwszeństwo nabycia lokali, których są najemcami i w których mieszkają. Innymi słowy, ustawodawca przewiduje preferencję dla tych najemców lokali, dla których lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują swoje potrzeby mieszkaniowe. W ocenie Sądu Apelacyjnego sprzedaż lokali nieprzydatnych przedsiębiorstwu Lasy Państwowe (art.40 a ust.1) po preferencyjnych cenach nie może oznaczać, że w ten sposób pracownicy przedsiębiorstwa uzyskują tak znaczny benefit tylko dlatego, iż mają określony stać pracy w tym przedsiębiorstwie, bez konieczności spełnienia innych warunków. Sprzedaż z bonifikatą stanowi bowiem niewątpliwie istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i stawia nabywcę nieruchomości w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego celem ustawy o lasach, podobnie jak i celem ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzającej wskazane preferencje, nie było przysporzenie korzyści majątkowych pracownikom przedsiębiorstwa Lasy Państwowe bez spełnienia dodatkowych warunków; w szczególności takim celem nie było ułatwienie realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w dowolny wybrany sposób, tylko kierunkowa pomoc ułatwiająca stabilizację stosunków prawnych związanych z korzystaniem z konkretnej nieruchomości (lokalu). Z tych też przyczyn zachodzi konieczność ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju (zob. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 265/14, LEX nr 1663411). Innymi słowy,

skoro jedynie ograniczony krąg podmiotów może dokonać zakupu nieruchomości za cenę, która w sposób diametralny odbiega od cen rynkowych, spełnienie warunków zastosowania bonifikaty winno być przestrzegane restrykcyjnie. Nabywca lokalu po preferencyjnej cenie, znacznie odbiegającej od cen rynkowych, winien liczyć się z tym, że w sytuacji, gdy lokal nie będzie wykorzystywany na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych przez cały ustawowy okres, będzie zobowiązany do zwrotu bonifikaty, bo odpadnie ratio legis udzielenia nabywcy lokalu tak znacznego przywileju finansowego kosztem środków publicznych.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy, za prawnie obojętne dla oceny spełnienia przesłanek do wystąpienia o zwrot bonifikaty było to, że powodowie udostępnili nieruchomość bez pobierania czynszu, a jedynie w zamian za ponoszenie kosztów eksploatacji lokalu (vide: umowa użyczenia, k.33). Istotne jest, że powodowie co najmniej od początku 2017 r. nie wykorzystują przedmiotowej nieruchomości na własne cele mieszkalne a tym samym wykorzystują nieruchomość na „inne cele niż mieszkalne” w rozumieniu art. 40 a ust. 5 b. Skoro tak, to należało uznać, iż zaktualizowały się przesłanki do wystąpienia o zwrot bonifikaty. Podnoszona przez skarżących okoliczność, iż ustawowy pięcioletni termin minął 5 października 2018 r., a pozwany wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności w dniu 20 lutego 2019 r. nie miała wpływu na ocenę spełnienia przesłanek do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, gdyż 5 – letni termin, o którym mowa w art.40 a ust. 5 b ustawy o lasach dotyczy wystąpienia przesłanek do zwrotu bonifikaty, a nie do wystąpienia o jej zwrot, które to roszczenie przedawnia się na zasadach ogólnych (art.118 k.c.).

W rezultacie Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 40 a ust. 5 b o lasach za chybiony.

Tym samym za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 60 k.c., który miał w szczególności polegać na pominięciu woli stron umowy w sytuacji, gdy wszystkie dokumenty sporządzone przez strony posługiwały się pojęciem „cele mieszkaniowe” a nie „własne cele mieszkaniowe”, nadto wykładnia i cel umowy był jasny i spójny dla obu stron umowy w chwili jej zawarcia oraz w chwili złożenia przez strony oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.

Zgodnie z art. 56 k.c. „czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów”. W umowie sprzedaży, w jej § 4 powtórzono zapis ustawy wskazując, że „udzielona bonifikata po jej rewaloryzacji podlega zwrotowi w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat lub przeznaczenia jej na inne cele niż mieszkalne, nie dotyczy to zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej” (k.10). Powtórzenie w umowie treści przepisu ustawy oznacza, że umowę w tym zakresie należało interpretować zgodnie z jej znaczeniem ustawowym, zaś ewentualne odmienne rozumienie umownego zapisu nie było w tej sytuacji usprawiedliwione.

Z tych też względów, dzieląc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie zostały spełnione przesłanki do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności (art.840 § 1 pkt. 1 k.p.c., a contrario), Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny miał ma względzie, że z uwagi na niejasność treści przepisu art. 40 a ust. 5 b, konieczność stosowania reguł wykładni nie tylko literalnej, ale także funkcjonalnej i systemowej, skarżący mogli być subiektywnie przekonani o zasadności ich powództwa, co uzasadnia przyjęcie, iż w niniejszej sprawie zachodzi „szczególnie uzasadniony wypadek” w rozumieniu art. 102 k.p.c.

SSA Mariusz Wicki SSA Leszek Jantowski SSA Artur Lesiak

Na oryginale właściwe podpisy.