

Sygn. akt I ACa 447/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasta S.

przeciwko G. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 1256/11

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

M. Gawinek E. Buczkowska-Żuk M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 447/12

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w dniu 16 listopada 2011 roku złożyła pozew o zasądzenie od pozwanej G. M. początkowo kwoty 81 557,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, ograniczając w toku postępowania żądanie pozwu do kwoty 62 823,75 zł z odsetkami. Na żądanie powódki składają się kwoty: 60 672,15 złotych udzielonej bonifikaty oraz kwota 2 151,60 zł waloryzacji, wyliczonej na miesiąc sierpień 2001 r.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 10 listopada 2000 r. pomiędzy G. i L. małżonkami M., a Gminą Miasto S. zawarta została umowa, na mocy której powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. i sprzedała ten lokal pozwanej i jej mężowi. Cenę strony ustaliły na kwotę 12 869,85 złotych, po zastosowaniu 75% bonifikaty i 30% ulgi za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Dnia 7 czerwca 2001 r. G. i L. M. sprzedali D. K. (1) w/wym. lokal mieszkalny. L. M. zmarł 27 września 2008 r. Zdaniem powódki, pozwana winna zwrócić powódce wartość bonifikaty po jej waloryzacji stosownie do art. 68 ust. 1 i 2 w zw. z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień zbycia lokalu, tj. 7 czerwca 2001 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że powódka, domagając się zwrotu bonifikaty dochodzi swego prawa z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Zarzuciła, że nabywcy nie zostali poinformowani ani pouczeni o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania przed upływem 10 lat od dnia jego zakupu. Wskazała, że w związku z trudnymi warunkami mieszkaniowymi pozwana wraz z mężem podjęła decyzję o zamianie mieszkania, co pozwoliło pozwanej i jej rodzinie na polepszenie warunków mieszkaniowych. W wyniku sprzedaży spornego lokalu, ani pozwana ani jej zmarły małżonek nie uzyskali żadnego przysporzenia - w związku z różnicą cen obu lokali dopłacili do ceny nabycia nowego lokalu. Dodatkowo, w dacie transakcji syn pozwanej S. M. wraz z synową spodziewali się dziecka i nie sposób już było pogodzić potrzeb mieszkaniowych łącznie pięciu dorosłych osób i jednego noworodka, którzy mieliby dzielić tylko dwa pokoje. Pozwana powołała się też na zmianę przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podniosła ponadto, że była ona jedynie jednym ze współwłaścicieli lokalu nabytego z bonifikatą, natomiast po śmierci męża, to tylko ona została dotknięta powództwem o zwrot bonifikaty. Podkreśliła też, że niezrozumiałe jest dla niej skierowanie żądania zwrotu bonifikaty po upływie przeszło 10 lat od dokonania zbycia nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 62 823,75 zł z odsetkami ustawowymi od 16 listopada 2011 r.; umorzył postępowanie w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 936,70 zł tytułem częściowego zwrotu opłaty od pozwu.

Sąd Okręgowy ustalił, że dnia 30 listopada 2000 r. Gmina Miasto S. oraz małżonkowie G. M. i L. M. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste. Umowę zawarto w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami. Przy zawieraniu tej umowy strony przedłożyły uchwałę Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 r. o numerze (...) w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, uchwałę Rady Miejskiej w S. z dnia 30 marca 1999 r. o numerze (...) zmieniającą w/wym. uchwałę oraz protokół uzgodnień warunków umowy sprzedaży zawarty dnia 20 listopada 2000 r. między Zarządem Miasta S., a G. i L. M.. Zgodnie z tą umową strony ustanowiły odrębną własność lokalu numer (...), położonego w S. przy ul. (...), usytuowanego na pierwszym piętrze, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 43,26 m<sup>2</sup> oraz postanowiły, że każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu będzie przysługiwał udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku mieszkalnego oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym budynek jest posadowiony, do 30 listopada 2099 r. Gmina Miasto S. sprzedała ww. lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu małżonkom L. i G. M.. Małżonkowie M. oświadczyli, że nabycia dokonują z majątku dorobkowego oraz że nie zawierali umów majątkowych małżeńskich. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 12 869,85 złotych, po uprzednim zastosowaniu bonifikat: w wysokości 75 % oraz w wysokości 30 % - z tytułu zakupu lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Wartość lokalu z dnia zawarcia umowy to 73 542 zł.

Jak ustalił następnie Sąd pierwszej instancji w dniu 7 czerwca 2001 r. małżonkowie M. oraz małżonkowie D. K. (2) i R. K. zawarli umowę sprzedaży i ustanowienia hipoteki. Zgodnie z tą umową G. i L. M. sprzedali D. i R. K. nabyty od powódki lokal mieszkalny za kwotę 78 000 zł. D. K. (2) i R. K. nie byli osobami bliskimi dla pozwanej, ani jej męża.

Następnie, dnia 18 czerwca 2001 r. małżonkowie G. M. i L. M. oraz K. F. zawarli umowę sprzedaży, zgodnie z którą K. F. sprzedał małżonkom M. na ich majątek wspólny małżeński spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 63 m<sup>2</sup> wraz z wkładem budowlanym. Cenę sprzedaży strony ustaliły na 125 000 zł. Cena ta została uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia umowy m.in. ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w okresie 15 -19 stycznia 2006 r. L. M. był hospitalizowany w związku ze stanem po przebytej operacji wszczepienia pomostów aortalno - wieńcowych. Wcześniej, około 2005 r. (już po sprzedaży lokalu przy ul. (...)) L. M. przeszedł zawał serca, następnie cierpiał na depresję, usiłował popełnić samobójstwo. L. M. zmarł 27 września 2008 r.

Pismem z 2 czerwca 2011 r. Prezydent Miasta S. wezwał G. M. do zapłaty na rzecz Gminy Miasto S. kwoty 81 557, 15 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Gmina wskazała, że wartość lokalu na dzień sprzedaży wynosiła 73 542,00 zł, po zastosowaniu bonifikat wyniosła 12 869,85 zł. Zwrotowi podlega kwota zwaloryzowana, która wyniosła, na dzień 1 czerwca 2011 r. - 81557,15 złotych. Pismo to doręczono G. M. 30 czerwca 2011 r.

Dnia 3 czerwca 2011 r. Gmina Miasto S. wniosła, przed Sądem Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, o zawezwanie G. M. do próby ugodowej. Przedmiotem ugody miało być ww. roszczenie Gminy w stosunku do G. M. zgłoszone w piśmie z 2 czerwca 2011 r. Do zawarcia ugody nie doszło.

Wartość lokalu przy ul. (...) wynosiła w dniu 30 listopada 2000 r. 73 542 zł. Cena sprzedaży, po zastosowaniu bonifikaty - 12 869,85 zł. Wysokość udzielonej bonifikaty to 60 672,15 zł. Wysokość ww. bonifikaty, po dokonaniu jej waloryzacji za okres do maja 2011 r. to 81 557,15 zł. Wysokość ww. bonifikaty, po dokonaniu jej waloryzacji za okres do sierpnia 2001 r. to 62 823,75 zł. Gmina Miasto S. powzięła informacje o dokonaniu przez pozwaną G. M. i jej męża zbycia nabytego z bonifikata lokalu przy ul. (...) około 15 czerwca 2001 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił także, że przed zakupem lokalu przy ul. (...) G. i L. M. byli jego najemcami. W lokalu tym zamieszkiwali wówczas: w jednym pokoju małżonkowie M., w drugim pokoju ich dwóch pełnoletnich synów (ur. 1976 i 1978 r.) oraz dziewczyna jednego z nich, która była wówczas w ciąży. Sprzedaży powyższego dwupokojowego lokalu oraz zakupu większego, czteropokojowego lokalu przy ul. (...) małżonkowie M. dokonali z uwagi na to, że w lokalu przy ul. (...) było im, szczególnie po urodzeniu dziecka, zbyt ciasno. Aktualnie G. M. zamieszkuje w lokalu położonym w S. przy ul. (...). G. M. ma 59 lat. Utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie około 1 500 złotych brutto miesięcznie.

Gmina Miasto S. nie pouczyła pozwanej G. M., ani jej męża L. M. o treści art. 68 ust. 2 i 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 30 listopada 2000 r. Zapis o zwrocie zwaloryzowanej bonifikaty w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. nie znajdował się też w umowie sprzedaży z 30 listopada 2000 r., w uchwałach Rady Miejskiej w S. i protokole uzgodnień warunków umowy sprzedaży, przedłożonych przy zawieraniu tej umowy sprzedaży. Ani pozwana, ani jej mąż nie wiedzieli dokonując sprzedaży z 7 czerwca 2001 r., że właściwy organ będzie mógł od nich skutecznie zażądać zwrotu kwoty udzielonej im wcześniej bonifikaty, po jej waloryzacji.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo, którego podstawę prawną stanowi art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651; dalej: u.g.n.) w brzmieniu z dnia dokonania sprzedaży nabytego lokalu (bowiem w tym momencie aktualizuje się obowiązek zwrotu bonifikaty) zasługuje w części na uwzględnienie, w części zaś podlega umorzeniu.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu z dnia 7 czerwca 2001 r. właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Z kolei z art. 227 u.g.n. wynika,

że waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zaznaczył, że powódka dokonała częściowego cofnięcia pozwu. Sąd dokonał oceny skuteczności cofnięcia, zgodnie z art. 203 § 4 kpc uznając je za zgodne z prawem, zasadami współzycia społecznego i nie zmierzające do obejścia prawa. Powódka bowiem, zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. w mającym zastosowanie w sprawie brzmieniu, może żądać zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji. Powódka nie ma zatem obowiązku dochodzenia zwaloryzowanej bonifikaty. Odwołując się do poglądów judykatury Sąd Okręgowy zważył przy tym, że długotrwała beczynność Gminy w zażądaniu zwrotu nie powinna być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie. Samo roszczenie wierzyciela staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że pozwana oraz jej mąż dokonali nabycia lokalu przy ul . (...) z bonifikatą w trybie art. 68 u.g.n., następnie zbyli go przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia - małżonkom K., za uzyskaną cenę nabyli zaś kolejny lokal mieszkalny (część ceny pochodziła z innych źródeł). Bezsporne było też, że małżonkowie K. nie byli ani dla pozwanej, ani dla jej męża osobami bliskimi w rozumieniu art. 68 ust. 2 w zw. z art. 4 pkt 13 u.g.n. Pozwana nie kwestionowała nadto wysokości udzielonej bonifikaty, wartości lokalu z dnia dokonywania jego nabycia, ani wysokości kwoty waloryzacji, wyliczonej przez powódkę. Pozwana podnosiła natomiast, że powódka, żądając od niej zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty nadużywa swojego prawa w rozumieniu art. 5 kc. W tym zakresie pozwana powoływała się na: brak pouczenia jej przez Gminę o zwrocie zwaloryzowanej bonifikaty, niezasadne żądanie przez Gminę zwrotu bonifikaty w sytuacji gdy jest to tylko jej uprawnienie, nie zaś obowiązek, sytuację osobista pozwanej i jej rodziny, konieczność zwrotu przez pozwaną zwaloryzowanej bonifikaty samodzielnie - bez wsparcia męża, który nie żyje, przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w całości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co w aktualnym stanie prawnym nie rodziłoby po jej stronie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty i związany z tym brak przysporzenia po stronie pozwanej, znaczny upływ czasu (ponad 10 lat) między zażądaniem przez Gminę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a preferencyjnym nabyciem lokalu przez małżonków M..

Sąd Okręgowy zważył, że ocena czy zachodzi podstawa do zastosowania art. 5 kc winna być dokonywana w ścisłym powiązaniu z okolicznościami danej sprawy. Przepis ten winien znaleźć zastosowanie w wypadkach wyjątkowych, gdy uzasadnione to jest istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości a nadto na klauzulę nadużycia praw podmiotowych nie może powoływać się osoba, która sama zachowuje się - w związku z przedmiotem sporu - w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Sąd orzekający w tej sprawie doszedł do wniosku, że powódka, żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie nadużywa swojego prawa. Żadna z okoliczności, na które powołała się pozwana samodzielnie, jak i też wszystkie one łącznie nie świadczą o sprzeczności żądania powódki z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, z żadnego przepisu prawa nie wynikał obowiązek Gminy pouczenia pozwanej i jej męża o uprawnieniu Gminy do żądania zwrotu bonifikaty w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. Pozwana i jej mąż mieli możliwość zaznajomienia się z przepisem stanowiącym aktualnie podstawę żądania od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n.

Dalej, Sąd Okręgowy skonstatował, że przyczyna wytoczenia powództwa, na jaką w sposób bardzo lakoniczny powołała się pozwana (tj. skorzystanie z tego uprawnienia z uwagi na kontrole i raporty CBA) nie świadczy o nadużyciu przez

powódkę prawa. Motywy, jakie kierują Gminą mają tu znaczenie drugoplanowe. Istotne jest to, że doszło do ziszczenia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., co za tym idzie powstało uprawnienie Gminy, z którego może swobodnie korzystać.

Również sytuacja osobista pozwanej nie uzasadnia zarzutu nadużycia prawa. Sąd Okręgowy podkreślił, że jeszcze przed preferencyjnym nabyciem lokalu przy ul. (...) pozwana zamieszkiwała w niekomfortowych warunkach (było tam ciasno), tj. z mężem, dwoma synami, dziewczyną jednego z nich, która już wówczas była w ciąży. Zmiana, jaka nastąpiła po zakupie lokalu, a przed jego sprzedażą z art. 68 ust. 2 u.g.n. odsprzedażą polegała tylko na tym, że pojawiło się dziecko. Odnośnie choroby męża pozwanej Sąd Okręgowy zauważył, że poważne problemy z jego zdrowiem pojawiły się na długo po 2000 i 2001 r. Okoliczności, jakie nastąpiły po zbyciu lokalu niewątpliwie pogorszyły szeroko rozumianą sytuację osobistą powódki, tym niemniej jest to normalne losowe zdarzenie nieuzasadniające zastosowania art. 5 kc. Odnośnie zarzutu jakoby śmierć męża spowodowała, że aktualnie to pozwana musi samodzielnie uiścić zwaloryzowaną bonifikatę, mimo, że zbycia lokalu dokonali wspólnie Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że udzielona bonifikata obiektywnie polepszyła sytuację majątkową pozwanej. Kwota dochodzona przez Gminę jest i tak niższa niż zysk pozwanej na skutek dokonania zbycia lokalu wbrew art. 68 ust. 2 u.g.n.

Sąd Okręgowy wyjaśnił także, że ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. dodano do art. 68 ust. 2a pkt 5. Z przepisu tego wynika m.in., że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wyłączony gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Przepis ten nie ma jednakże zastosowania w sprawie.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma racji pozwana, twierdząc, że na skutek zbycia lokalu w warunkach art. 68 u.g.n. nie doszło po jej stronie do żadnego przysporzenia. Przysporzeniem tym jest bowiem, co najmniej w części, lokal, który stanowi aktualnie co najmniej jej współwłasność, a wcześniej lokal przy ul. (...), których ceny zostały częściowo uiszczone ze sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Odnośnie zarzutu, że powódka bardzo późno wystąpiła z żądaniem zwrotu bonifikaty Sąd Okręgowy skonstatował, że było to jej uprawnienie, a wobec cofnięcia pozwu co do kwoty waloryzacji za okres oczekiwania z wytoczeniem powództwa nie można zarzucić, że jej zachowanie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o dyspozycję art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc. Sąd wskazał, że powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty objętej pozwem pismem z 2 czerwca 2011 r., wyznaczając termin 14 dni do zapłaty. Pozwana otrzymała je 30 czerwca 2011 r. Tym samym odsetki przysługują jej już od dnia 15 lipca 2011 r. Żądanie ich zasądzenia od daty późniejszej podlegało zatem uwzględnieniu w całości.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd wydał na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 100 kpc.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana, zaskarżając go w części, tj. co do punktu I i III, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Przedmiotowemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 kc przez jego niezastosowanie i uznanie, że okoliczności nabycia lokalu od powódki z uzyskaną bonifikatą, jak też okoliczności zbycia lokalu powoływane przez pozwaną nie mają charakteru nadzwyczajnego i usprawiedliwionego potrzebami mieszkaniowymi pozwanej i jej rodziny, podczas gdy sytuacja rodzinna i bytowa rodziny pozwanej jak i stan zdrowia męża pozwanej zasługują na ochronę prawną poprzez oddalenie powództwa jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, że lokal przy ul. (...) nie zapewniał właściwych warunków mieszkaniowych dla kobiety w ciąży, a później w pociąg i nowonarodzonemu dziecku. Ponadto mąż pozwanej również wymagał bardziej komfortowych warunków mieszkaniowych ze względu na znaczne pogorszenie stanu zdrowia. Powyższe stanowiło przyczynę zbycia lokalu a nie chęć uzyskania korzyści majątkowej. Pozwana zarzuciła ponownie, że wraz z mężem nie wiedziała, że nie może sprzedać lokalu mieszkalnego pod rygorem utraty bonifikaty. Zdaniem pozwanej Sąd winien

spojrzeć szerzej na zamiar ustawodawcy, który wprowadził przepis zwalniający z obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji nabycia innego lokalu. Ustawodawca wprowadzając ten przepis, zaaprobował niejako działania nabywców, które zmierzały do poprawy warunków lokalowych, przy braku osiągnięcia korzyści bowiem niewątpliwe nabywcy w ramach sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą, sami ze swoich środków pokrywają różnicę w cenie nabycia nowego lokalu. W ocenie apelującej, w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

Powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia Sąd Okręgowy są zasadniczo bezsporne i pozwana nie kwestionuje ich we wniesionej apelacji. Ustalenia te Sąd II instancji przyjmuje jako własne, poza ustaleniem odnośnie sytuacji rodzinnej pozwanej w dniu nabycia przez pozwaną i jej męża lokalu od powódki, jako że wnuczka pozwanej urodziła się – co pozwana przyznała na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym – w roku 1998, a nie tuż po nabyciu lokalu od Gminy. Sąd odwoławczy w całości natomiast podziela rozważania prawne Sądu Okręgowy. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowa jest przy tym wykładnia, zgodnie z którą każde zbycie dokonane przed upływem określonego ustawą terminu rodzi obowiązek zwrotu bez względu na to czy zbycie następuje z przeznaczeniem ceny uzyskanej ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż przywoływaną już ustawą nowelizacyjną z 22 października 2007 r. ustawodawca dokonał rozszerzenia katalogu sytuacji, które wyłączały obowiązek określony w art. 68 ust. 2 ustawy. Ustawodawca bowiem z dniem 22 października 2007 r. wyłączył ten obowiązek także w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Z powyższego wywieść należy, iż uprzednio obowiązek zwrotu kwoty równej

udzielonej bonifikacie istniał bez względu na to czy i kiedy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wykorzystane zostały na cele mieszkaniowe tj. na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Odmienna argumentacja apelującej, jakoby zamiarem ustawodawcy było niejako usankcjonowanie funkcjonującego wyłączenia nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko, iż możliwość żądania zwrotu bonifikaty nie musiała być przewidziana w umowie. W uchwale z dnia 24 lutego 2010r. (sygn. akt III CZP 131/09, niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, iż z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od gminy. Zastrzeżenie zatem w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu nie jest potrzebne, skoro obowiązek zwrotu powstaje z mocy prawa i niejako „od razu” może być realizowany przez wierzyciela.

Odnosząc się do kwestii naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, słuszna jest konstatacja Sądu Okręgowego, iż w realiach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 kc. Podzielając w całości przedstawioną w tej kwestii argumentację Sądu pierwszej instancji, dodać należy, że w orzecznictwie panuje jednoznacznie zgodne stanowisko, iż stosowanie art. 5 kc odbywać winno się zupełnie wyjątkowo. Unormowanie art. 5 kc ma wyjątkowy charakter, gdyż przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi więc być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych lub teleologicznych (wyrok Sądu Najwyższego dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, nr 1, poz. 3). W orzecznictwie panuje zatem zgodnie przekonanie o potrzebie powściągliwego i ostrożnego stosowania art. 5 kc. W reprezentatywnym dla tego poglądu wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że 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 współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 kc są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy.

Mając na uwadze przedstawioną przez pozwaną jej sytuację życiową, zważyć należało, iż podnoszone przez nią okoliczności nie mogły doprowadzić do skutecznego odparcia wywiedzionego roszczenia. Zważyć należało, iż obszerne powoływanie się przez apelującą czy to na chorobę męża czy to na ciężę narzeczonej syna uznać należało za chybione z uwagi na brak związku owych zdarzeń ze zbyciem lokalu nabytego od powódki. Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym pozwana oświadczyła, iż córka syna ma obecnie niecałe 14 lat czyli urodziła się w 1998 roku, co też potwierdzają zeznania S. M. (k.74). Nieprawdziwe jest zatem konsekwentnie powtarzane przez pozwaną twierdzenie, iż powodem zakupu nowego lokalu w 2001 r. miała być cięża narzeczonej syna. Również nie sposób przyjąć aby sprzedaż lokalu nabytego od Gminy oraz zakup nowego miały być podyktowane chorobą męża, który w czasie nabywania lokalu od Gminy i jego dalszej odsprzedaży, nie był jeszcze człowiekiem chorym. Sama pozwana zeznawała, że podczas zamieszkiwania na ulicy (...) jej mąż „był normalny chłop, myślał, że normalnie będzie mógł żyć” (k.75).

Podkreślenia wymaga, że do zbycia nieruchomości nabytej od Gminy doszło w ok. 6 miesięcy po jej nabyciu. Dzięki zastosowanej bonifikacie pozwana uzyskała kwotę 78 000 złotych. Nie jest przy tym tak, jak próbuje przekonywać pozwana, iż do żadnego przysporzenia nie doszło, skoro nabyła ona inny lokal. Przysporzenie oczywiście istniało i wyrażało się w uzyskaniu dużo mniejszym własnym nakładem finansowym większego i droższego lokalu mieszkalnego. Należało także przyjąć, że uprawniony z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymuje warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedaje go z zyskiem już w 6 miesięcy po zakupie od Gminy, sam pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego i nie może skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 kc. Powoływanie się zatem w tej sytuacji na okoliczności związane z brakiem stosownych pouczeń ze strony organów Gminy, występującej w danej sprawie nie jako podmiot prawa publicznego, ale jako podmiot cywilnoprawny, uznać należy za chybione.

Bez znaczenia pozostaje także okoliczność, iż mąż pozwanej zmarł i to ona obecnie jedynie jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty. Pozwana przyznała na rozprawie apelacyjnej, iż w wyniku notarialnego działu spadku po mężu stała się jedynym właścicielem majątku jej zmarłego męża.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Uwzględniając, iż powódka wygrała postępowanie przed Sądem drugiej instancji Sąd zasądził na jej rzecz całość poniesionych kosztów w postaci wynagrodzenia radcy prawnego obliczonego na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSA Małgorzata Gawinek SSA Edyta Buczkowska – Żuk SSA Maria Iwankiewicz

\