

Sygn. akt I ACa 584/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko B. J. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 3 lutego 2017 r. sygn. akt I C 1073/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 584/17

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 listopada 2017 r.

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2016 r. Gmina B. wniosła o wydanie przeciwko pozwanej B. J. (1) nakazu zapłaty i zobowiązanie jej do zapłaty kwoty 85.253,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015r. wraz z przewidzianymi kosztami procesu, a na wypadek wniesienia sprzeciwu o zasądzenie takiej właśnie kwoty. Na

uzasadnienie żądania pozwu Gmina B. wskazała, że strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowę sprzedaży na rzecz pozwanej lokalu mieszkalnego nr(...)znajdującego się w B. przy ul. (...). Cena lokalu po zastosowaniu bonifikaty ustalonej przez Radę Miejską w B. w uchwale z dnia 26 marca 2003r. została zmniejszona o 80% do kwoty 18.540,00 zł. Pozwana nie dopełniła przyjętego zobowiązania i przed upływem 5 lat od nabycia lokalu, zbyła go na rzecz osoby obcej. Powyższe stanowi w ocenie powódki podstawę dla dochodzenia od pozwanej zwrotu udzielonej jej bonifikaty, co stanowi treść żądania pozwu.

W dniu 9 września 2016r. Sąd Okręgowy w Tarnowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanej B. J. (1) zapłatę na rzecz strony powodowej kwoty 85.253,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 marca 2015r. do dnia zapłaty oraz kwoty 1.065,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwana B. J. (1) wniosła od powyższego nakazu sprzeciw, zaskarżając go w całości i wnosząc jednocześnie o oddalenie powództwa. Pozwana przyznała okoliczności faktyczne podane przez powoda jak również to, że w dniu 20 listopada 2013r. sprzedała przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej za cenę 120.000,00 zł.

Pozwana wskazała natomiast, że nie miała świadomości o postanowieniu znajdującym się w (...)umowy sprzedaży z dnia 20 sierpnia 2009r., odnoszącym się do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a sama sprzedaż tego lokalu mieszkalnego podyktowana była jej trudną sytuacją finansową i osobistą, w jakiej wówczas się znalazła, a która dotyczyła choroby męża – J. J. (1) trwającej około 5 lat. Dodatkowo pozwana wskazała, że jej syn jako dziecko doznał ciężkiego wypadku, co uniemożliwiło mu podjęcie pracy i do dnia dzisiejszego pozostaje niezdolny do pracy i utrzymuje go pozwana. Po śmierci męża w dniu 13 maja 2010r., pozwana popadła w spiralę zadłużenia. Ponadto wskazała, że w celu wyremontowania nieruchomości, w której zamieszkuje, zaciągnęła kilka kredytów. Ponadto pozwana wskazała, że aktualnie przebywa na emeryturze, z czego miesięcznie otrzymuje świadczenie w wysokości 995,49 zł, wynajmuje jeden lokal użytkowy, za który otrzymuje kwotę 2.500,00 zł brutto miesięcznie, z tym, że obecnie dochód ten w całości zajął komornik, toczą się wobec niej liczne postępowania egzekucyjne. Ponadto pozwana wskazała również na swój pogarszający się stan zdrowia.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2016r. powód podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie, jednocześnie podnosząc, iż nieprawdą jest, że pozwana nie miała świadomości co do postanowień umownych nakładających na nią obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania przed upływem 5 lat od jego zakupu.

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Tarnowie zasądził od pozwanej B. J. (1) na rzecz powoda strony powodowej Gminy B. kwotę 85 253,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11 463 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

W dniu 20 sierpnia 2009r. w Kancelarii Notarialnej w B., przed notariuszem J. K. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży. W ramach wskazanej umowy Burmistrz B. G. W., działający w imieniu Gminy B. będącej właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), obejmującej zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę nr (...) o powierzchni 665m<sup>( 2)</sup> oraz część nieruchomości wspólnej pozostałą po wydzieleniu z tej nieruchomości odrębnych lokali, ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku oznaczonym nr (...) położonym w B. przy ul. (...) zlokalizowanym na działce nr(...), z którego własnością połączony jest udział wynoszący 17/1000 części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). Opisany lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 17/1000 części we współwłasności budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali za cenę 92.700,00 zł został sprzedany J. i B. małżonkom J.. Cena zakupu powyżej wskazanego lokalu została obniżona po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% do kwoty 18.540,00 zł, którą kupujący zapłacili w całości. Jednocześnie w ramach zawartej umowy małżonkowie J. otrzymali w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 17/1000 części w działce nr (...) do dnia 29 lipca 2103r.

W §(...) wskazanej powyżej umowy zamieszczono zapis, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z ustaleniami z protokołu uzgodnień z dnia 17 sierpnia 2009r. zawartego pomiędzy Gminą B. a B. J. (1), określającego szczegółowe warunki sprzedaży przedmiotowego lokalu – w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży lub wykorzystania go na inny cel, nabywca jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Gminy B. kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty wg. wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa (...). Powyższe nie dotyczy zbycia na rzecz osób bliskich. W protokole uzgodnień z dnia 17 sierpnia 2009r. zaznaczono również, w jakich sytuacjach bonifikata będzie podlegała zwrotowi.

Na podstawie umowy darowizny zawartej między J. i B. J. (1) w dniu 27 listopada 2009 r. B. J. (1) stała się właścicielką całości nieruchomości lokalowej w postaci lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku oznaczonym nr (...) położonym w B. przy ul. (...). Dla nieruchomości tej została już uprzednio, przy pierwszym wpisie prawa własności założona księga wieczysta numer (...). W dniu 23 września 2010 r. B. J. (1) ustanowiła na nieruchomości objętej tą księgą wieczystą dwie hipoteki kaucyjne do kwot odpowiednio 54.381,34 zł i 95.618,66 zł a to na zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami związanymi z udzieleniem jej umowy pożyczki konsorcjalnej konsolidacyjnej nr (...) z dnia 23 września 2010 r..

W dniu 20 listopada 2013r. B. J. (1) zawarła umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) stanowiącego przedmiot odrębnej własności położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym numerem 4, znajdującym się przy ulicy (...) w B., z którego własnością połączony jest udział wynoszący 17/1000 części w prawie własności budynku i urządzeń oraz w prawie wieczystego użytkowania – A. L. za cenę 120.000,00 zł. A. L. jest osobą obcą w stosunku do pozwanej. Jednocześnie B. J. (1) zobowiązała się spłacić w całości zadłużenie wynikające z pożyczki konsolidacyjnej udzielonej jej przez (...) Kasę Oszczędnościowo – Kredytową(...)w kwocie 81.398,12 zł, zgodnie z umową pożyczki nr(...)z dnia 23 września 2010r., która to pożyczka była zabezpieczona hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości i w tym celu zgodziła się na zablokowanie środków pieniężnych w kwocie 81.398,12 zł przeznaczonych na całkowitą spłatę pożyczki w (...). Środki z tej pożyczki były wcześniej przeznaczone na spłatę zadłużenia pozwanej z tytułu innych licznie posiadanych pożyczek i kredytów.

Resztę pieniędzy uzyskanych z tytułu zbycia spornego lokalu B. J. (1) przeznaczyła na spłatę dla syna B. J. (2) należności zasądzonych od niej na jego rzecz postanowieniem z dnia 25 listopada 2013 r. Sądu Rejonowego w B.(sygn. akt I Ns 48/13). W sprawie tej, której przedmiotem był dział spadku po J. J. (1) i zniesienie współwłasności zasądzono od B. J. (1) na rzecz B. J. (2) kwotę 87.085,00 zł tytułem spłaty oraz kwotę 14.228,00 zł z tytułu pobranych pożytków a nadto kwotę 3.191.00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wydział Budżetowo – Księgowy Urzędu Miejskiego w B. wezwał B. J. (1) do zapłaty kwoty 85.253,30 zł pismem z dnia 6 marca 2015 r., które zostało pozwanej doręczone 13 marca 2015 r.. W odpowiedzi na powyższe wezwanie z dnia 25 marca 2015r., pozwana przyznała, że sprzedała przedmiotowy lokal na rzecz A. L.. Pozwana złożyła wniosek o umorzenie powyższej kwoty. Wniosek ten zaopiniowała negatywnie Komisja (...)Rady Miejskiej w B. w dniu 01 czerwca 2015r. co spowodowało ponowne wezwanie pozwanej do zwrotu bonifikaty.

Pozwana B. J. (1) cierpi na rwę kulszową obustronną. W związku z tym schorzeniem uczęszcza na zabiegi rehabilitacyjne. Pozostaje również pod opieką lekarza psychiatry z uwagi na zaburzenia adaptacyjne lękowe i depresyjne po śmierci męża – J. J. (1), który zmarł w dniu 13 maja 2010r.

Wysokość świadczenia emerytalnego pozwanej wynosi 1.702,25 zł, z czego z powodu egzekucji administracyjnej kwota ta jest zmniejszana o 425,56 zł. Od 1 marca 2016r. B. J. (1) otrzymuje miesięcznie do wypłaty kwotę 995,49 zł. W stosunku do pozwanej jest też prowadzonych kilka postępowań egzekucyjnych w związku z posiadanym przez nią aktualnym zadłużeniem. W sprawie z wniosku wierzyciela – Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. prowadzonej do sygnatury akt KM 66/16 pozwana jest zadłużona na kwotę 3.500,00 zł. W sprawie, w której wierzycielem jest (...)spółka z o.o. pozwana posiada zadłużenie w wysokości 2.487,10 zł. W sprawie z wniosku wierzyciela (...)spółki z o.o.(...)sp. j., KM 679/16, pozwana posiada zadłużenie w wysokości 2.336,60 zł. W sprawie z wniosku (...) S.A.,

KM 1643/15, pozwana posiada zadłużenie w wysokości 14.619,70 zł. w stosunku do Banku (...) w B. pozwana posiada zadłużenie w wysokości 11.691,60 zł, bank prowadzi egzekucję do sprawy Km 235/15. W stosunku do wierzyciela C. J. pozwana posiada zadłużenie w wysokości 10.026,04 zł, egzekucja jest prowadzona do sygnatury akt: Km 1674/15. Pozwana posiada również zadłużenie w stosunku do (...) spółki z o.o. w wysokości 709,99 zł, oraz w stosunku do (...) spółki z o.o. w wysokości 3.804,88 zł. pozwana zaciągnęła w dniu 04 marca 2016r. kolejną pożyczkę w kwocie 3.000,00 zł, której nie spłaca.

Syn pozwanej – W. J. nie pracuje, pozostaje na rencie w wysokości 675,13 zł, której kwota do wypłaty z powodu prowadzonej egzekucji administracyjnej jest pomniejszona do kwoty 422,59 zł.

B. J. (1) sprzedając lokal mieszkalny przy ul. (...) w B. uznała, że z uwagi na posiadanie zadłużenie, sprzedaż tej nieruchomości jest dla niej korzystna i posłuży do spłaty zadłużenia na rzecz (...). Pozwana nigdy nie mieszkała w tym lokalu, jej mąż również tam nie mieszkał.

Sąd Okręgowy w oparciu o poczynione ustalenia uznał powództwo za uzasadnione i wskazał, że strona powodowa Gmina B. domagała się zasądzenia od pozwanej B. J. (1) kwoty 85.253,30 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przyznanej jej na zakup mieszkania przy ulicy (...)w B., na skutek niedopełnienia przez pozwaną warunków dla jej udzielenia. Swe żądanie oparła na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. nr 261, poz. 2603).

Pozwana wskazywała natomiast na jej trudną sytuację osobistą, postulując zastosowanie wobec niej umorzenia wskazanej należności i powołała się na treść art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Istotę sporu stanowiła zatem prawidłowość zastosowania przez powodową Gminę, normy prawnej umożliwiającej żądanie zwrotu przedmiotowej bonifikaty.

Nawiązując do powołanego uregulowania, Sąd Okręgowy wskazał, iż bonifikata oznacza w istocie obniżenie ustalonej uprzednio ceny sprzedaży nieruchomości publicznej. Celem udzielanej bonifikaty mieszkaniowej, jest pomoc państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w realizacji szczególnie ważnych celów społecznych. Bonifikata ta jest przywilejem finansowym nabywcy i formą pomocy społecznej. 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, , 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. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy - 80%. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Kolejno należy też stwierdzić, że ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (obecnie 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zatem podkreślić należy, że również i możliwość skorzystania z bonifikaty została rozciągnięta - oprócz pierwotnego nabywcy lokalu, będącego jego najemcą, na jego osobę bliską. Zamiarem ustawodawcy nie było zatem zapewnienie beneficjentowi możliwości przyznania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych, czy wydatkowania ich na dowolny cel. Gdyby bowiem ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 przedmiotowej ustawy określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Ograniczenia są natomiast jasno wyartykułowane w art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, w którym wskazano, że zbycie nabytej nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia, w przypadku lokalu mieszkalnego, lub jej wykorzystywanie na inny cel niż mieszkaniowy, powoduje konieczność zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis ten stanowi zatem o obowiązku zwrotu bonifikaty, a nie o istnieniu takiej możliwości. Innymi słowy na organach administracyjnych ciąży obowiązek żądania zwrotu w przypadku powzięcia informacji o zaistnieniu przesłanek do tego zwrotu. W tym kontekście zważyć też należy, że w przedmiotowej sprawie roszczenie strony powodowej nie tylko zostało

oparte na ustawowej podstawie, ale także ma na celu zadośćuczynienie ciążącemu na niej obowiązkowi racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Nie można także tracić z pola widzenia, że na gminie ciążą nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej, ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, które wymagają czynienia wydatków. Dbałość o budżet gmin nie jest zatem tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych. Należy też pamiętać, że pozwana kupując lokal mieszkalny od Gminy B., miała realizować cel wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli uzyskać możliwość stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale również osiągnęła wzbogacenie o wartość bonifikaty. Jedynym warunkiem zachowania tego wzbogacenia było powstrzymanie się z inwestowaniem środków pomocy publicznej przez okres 5 lat. Pozwana tego warunku nie dotrzymała.

Jest to sankcja nałożona ex lege, a nie na podstawie czynności stron. Implikuje to zatem wniosek, że niezastosowanie powyższej sankcji może być wprowadzone jedynie w drodze wyjątku.

W ocenie Sądu Okręgowego, w realiach przedmiotowej sprawy brak jest podstaw do zwolnienia pozwanej z obowiązku zwrotu bonifikaty, a w szczególności nie zachodzą takie wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby uznanie roszczenia powoda za wyraz nadużycia przez niego prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 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 współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Powoływanie się zatem na nadużycie prawa podmiotowego może mieć miejsce tylko w zupełnie wyjątkowych przypadkach, a po analizie realiów tej konkretnej sprawy uznać należy, że taka sytuacja nie miała miejsca w zakresie wystosowanego w niej żądania względem pozwanej. Tymczasem zachowanie pozwanej w realiach niniejszej sprawy należy uznać za całkowicie niefrasobliwe, stąd nie może ono liczyć na ochronę w świetle zasad współzycia społecznego. Po pierwsze pozwana była kilkakrotnie uprzedzana o skutkach zakupu lokalu mieszkalnego z zastosowaniem wspomnianej już bonifikaty. Po raz pierwszy chociażby w protokole uzgodnień dotyczącym sprzedaży tego lokalu mieszkalnego z dnia 17 sierpnia 2009r. Kolejno o skutku zbycia tego lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego zakupu informował ją również notariusz, u którego strony zawarły umowę sprzedaży. Na żadnym z etapów zakupu tej nieruchomości, pozwana nie była również informowana, że z uwagi na trudną sytuację osobistą, w jakiej już wówczas się znajdowała, a w szczególności z uwagi na chorobę męża, czy stan zdrowia syna, zostanie jej ta bonifikata umorzona, gdyby nie dotrzymała powyższych warunków. W opisanych zatem okolicznościach pozwana wykazała się całkowitym lekceważeniem swoich zobowiązań umownych sprzedając w dniu 20 listopada 2013r. nabyty wcześniej od Gminy B. lokal, szczególnie, że do zakończenia wymaganego okresu 5 – letniego pozostało jej zaledwie kilka miesięcy. Cel na jaki została przeznaczona cena sprzedaży tego mieszkania czyli spłata zobowiązań nie był w żadnym wypadku celem nagłym, można rzec z pewnością, że zbycie lokalu po upływie pięcioletniego okresu karencji pozwoliłoby osiągnąć dokładnie ten sam cel, być może jedynie pozwana musiałaby zapłacić za kilka miesięcy dodatkowe odsetki, choć te w roku 2013 nie były wysokie i w żadnym wypadku obawa pozwanej przed ich narośnięciem nie uzasadnia twierdzenia, że roszczenie strony powodowej miałyby być sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Ponadto w okolicznościach niniejszej sprawy należy też zwrócić uwagę na inny jeszcze jej aspekt. Pozwana bowiem, co sama przyznała, nie wykorzystywała zakupionej nieruchomości od początku, zgodnie z celem wskazanym w ustawie,

a więc w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W istocie zatem od początku zmierzała do osiągnięcia korzyści w postaci zbycia zakupionego z bonifikatą lokalu, zresztą już przed jego zbyciem osiągnęła częściowo korzyść innego rodzaju mianowicie lokal ten posłużył jako zabezpieczenie hipoteczne pobranej pożyczki. O ile więc nie było zabronione pozwanej przez prawo dalsze zbycie tego lokalu, to jednak rolą osób, które skorzystały z bonifikaty było m.in. zachowanie się zgodnie z wymogami umownymi i ustawowymi wymogami ustanowionymi m.in. w art. 68 ust. 2 i 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W opisanych okolicznościach zaniedbanie pozwanej w tym zakresie obciążać winno skutkami tylko i wyłącznie ją samą.

Także sama sytuacja finansowa B. J. (1), choć niewątpliwie trudna, nie mogła skutkować ipso facto oddaleniem powództwa z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Gdyby sama tylko sytuacja majątkowa dłużnika stanowiła o sprzeczności roszczeń względem niego kierowanych z zasadami współzycia społecznego to praktycznie w każdej sprawie cywilnej taki zarzut mógłby być podnoszony, skutecznie paraliżując system prawa cywilnego w ogóle. Nie taka jest zaś rola tej instytucji, art. 5 k.c. stanowi bowiem ostateczny oręż, którym skrzywdzona strona może bronić się przed jawną niesprawiedliwością. Taka sytuacja jednak nie występuje w ocenie Sądu w tej sprawie.

Wobec powyższego przyjmując, że roszczenie powoda o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, a równocześnie dochodzone roszczenie w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej, na rzecz powoda kwotę 85.253,30 zł, po myśli powołanych powyżej przepisów. Zasądzono także zgodnie z żądaniem pozwu odsetki ustawowe od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty, albowiem w tym czasie bezspornie pozwana pozostawała w opóźnieniu, była bowiem wezwana do zapłaty całej dochodzonej pozwem kwoty w dniu 13 marca 2015 r. z 14 dniowym terminem płatności.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu, oraz kwota 4263 złotych z tytułu opłaty od pozwu, uiszczonej przez Gminę B.. Powyższe koszty łącznie zamykają się kwotą 11.463 złotych, którą w punkcie II sentencji wyroku Sąd obciążył pozwaną po myśli powołanej zasady.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana B. J. (1), która zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 231 k.p.c. poprzez brak ustalenia, że pozwana sprzedała przedmiotowy lokal w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, tj. spłaty na rzecz syna z udziału w nieruchomości w której zamieszkuje;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań pozwanej i nieuzasadnioną odmowę wiarygodności jej zeznań w przedmiocie przeznaczenia części ceny sprzedaży na remont instalacji w nieruchomości w której zamieszkuje;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań pozwanej i nieuzasadnioną odmowę wiarygodności jej zeznań w przedmiocie braku świadomości odnośnie zawartego postanowienia umownego dotyczącego zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia;
- art. 233 § k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i uznanie, że pozwana od początku zmierzała do uzyskania korzyści w postaci zbycia zakupionego z bonifikatą lokalu;
- art. 98 k.p.c. przez jego zastosowanie i w konsekwencji niezastosowanie art. 102 k.p.c.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 68 ust. 2 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie;
- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu za obie instancje.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej B. J. (1) jest nieuzasadniona.

Z uwagi na charakter zarzutów podniesionych w apelacji, jak również potrzebę wskazania podstawy rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c.), stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. Równocześnie podał motywy, dla których wskazanym dowodom dał wiarę a innym odmówił waloru wiarygodności. Wywody tego dotyczące są obszernie, wszechstronne i przekonujące dlatego też przyjęte zostały z pełną aprobatą przez Sąd Apelacyjny.

Wyjaśnić przy tym należy, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. stanowiący wyraz zasady swobodnej oceny dowodów, określa granice tej swobody i wskazuje w jaki sposób Sąd powinien ją realizować. Wynika z niego między innymi, że Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków prawidłowych logicznie, że może oprzeć swoje przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych i na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego, oraz że musi dokonać selekcji zebranego materiału, ocenić moc dowodową poszczególnych dowodów i dać prawidłowy wyraz wynikom tego wyboru i oceny. Jak wskazał Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniu z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99 (OSNC 2000/7-8/139), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania, które zasady oceny dowodów zostały naruszone i w jaki sposób oraz jaki miało to wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2005 r. III CK 3/05 LEX nr 180925).

Wyraźnie trzeba więc stwierdzić, że granice oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny, przez który rozumie się poziom świadomości prawnej sędziego, czyli znajomość przepisów, doktryny i orzecznictwa, a także informacje dotyczące różnych faktów życia społecznego, kultura prawna oraz system pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązującego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2002 r., II UKN 555/01, LEX nr 572008).

Z kolei w wyroku z dnia z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 (LEX nr 56906) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków 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 przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. (podobnie np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

W rozpoznawanej sprawie skarżąca upatruje naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w wadliwej ocenie jej zeznań poprzez niedanie im wiary co do tego, że do sprzedaży przedmiotowego lokalu doszło w celu zaspokojenia potrzeb

mieszkaniowych pozwanej, wykonania remontu lokalu, w którym zamieszkuje oraz, że nie miała świadomości co do porozumienia umownego dotyczącego możliwości żądania zwrotu bonifikaty, a ponadto od początku zmierzała do osiągnięcia korzyści w postaci zbycia lokalu zakupionego z bonifikatą.

Odnosząc te zarzuty do powołanych wcześniej poglądów judykatury dotyczących stosowania i wykładni art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzić należy, że w apelacji nie podniesiono skutecznie zarzutu naruszenia tego przepisu.

Sąd Okręgowy słusznie uznał zeznania pozwanej za niewiarygodne we wskazanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zakresie. I tak podał, że nie polegają na prawdzie zeznania pozwanej dotyczące braku jej świadomości odnośnie zawartego postanowienia umownego dotyczącego zwrotu bonifikaty na rzecz Gminy B.. O postanowieniu tym pozwana była poinformowana już na etapie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży o czym świadczy treść protokołu uzgodnień z dnia 17 sierpnia 2009 r. podpisanego przez pozwaną B. J. (1). Zapis o możliwości żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od zawarcia umowy powtórzony został w §(...) umowy z dnia 20 sierpnia 2009 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży – zawartej w formie aktu notarialnego. Akt ten przed jego podpisaniem niewątpliwie został odczytany przez notariusza. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy nie ma podstaw, aby uznać, iż odmienne twierdzenia pozwanej w tej materii były prawdziwe, zwłaszcza, że nigdy nie uchyliła się od złożonego oświadczenia jako zdziałanego pod wpływem błędu.

Trafnie też Sąd Okręgowy uznał, że wysokie zadłużenie, które aktualnie pozwana posiada, było wyłącznie wynikiem pożyczek związanych z zakupem leków dla chorego męża, czy remontami nieruchomości w której pozwana mieszka. Mąż pozwanej zmarł w 2010r., a pozwana zadłużenie jakie posiadała w tym czasie, spłaciła na podstawie pożyczki konsolidacyjnej z dnia 23 września 2010r. Natomiast pozwana generowała dalsze zadłużenia, które częściowo opisała w piśmie z dnia 1 lutego 2014 r.. Trzeba też zgodzić się z tym, że pozwana w żaden sposób nie udokumentowała aby jakąkolwiek część z pieniędzy uzyskanych z tytułu zbycia przedmiotowego lokalu przeznaczyła na pokrycie remontów w nieruchomości przy placu (...) w B., w której zamieszkuje wraz z synem W. J.. Jak podkreślił Sąd Okręgowy takie twierdzenia pojawiły się w związku z zagrożeniem konieczności zwrotu bonifikaty, a ponadto pozwana poza własnymi zeznaniami na tą okoliczność nie przedstawiła żadnych dowodów czy to dowodów zakupu materiałów bądź też zeznań świadków. Ponadto w piśmie z dnia 1 lutego 2014 r. (karta 118-120), kiedy jeszcze pozwana nie wiedziała że w przyszłości będzie brała udział w procesie przyznała wprost, że nadwyżkę pieniędzy ze zbycia spornego mieszkania, która nie przeznaczona była na spłatę zobowiązań w (...) przeznaczyła na spłatę dla swojego syna zgodnie z postanowieniem z dnia 25 listopada 2013 r. wydanym w sprawie o dział spadku po jej zmarłym mężu.

Do przytoczonej to za Sądem Okręgowym oceny zeznań pozwanej B. J. (1) w zasadzie trudno jest coś dodać z uwagi na jej przekonywujący i wszechstronny charakter. Jednakże sięgając kolejny raz do tych zeznań podkreślić wypada, że pozwana podała, iż nie pamięta kiedy zrobiła remont którego koszt oceniła na 15 do 20 tysięcy zł a resztę pieniędzy przeznaczyła na kredyty zaciągnięte w (...) tak, że nic nie zostało ze sprzedaży lokalu. Pozwana zeznała także, że ma drugiego syna, który przebywa w Stanach Zjednoczonych i ma go spłacić kwotą 90 do 100 tysięcy złotych bo była sprawa w B.. Syn ten nie oddał sprawy do komornika.

Z kolei w powołanym przez Sąd Okręgowy piśmie pozwanej z dnia 1 lutego 2014 r. skierowanym do Burmistrza B. pozwana pisze o tym, że nieruchomość w której zamieszkuje wymaga remontu w tym wymiany dachu, a z powodu nawału spraw zupełnie zapomniała o ustawie, która obowiązuje, że musi minąć 5 lat od zakupu mieszkania aby można było je sprzedać. W piśmie tym, stanowiącym prośbę o nieobciążanie zwrotem bonifikaty, pozwana opisuje także swe zadłużenia oraz skomplikowaną sytuację rodzinną, która stała się także źródłem części zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i udzielonych poręczeń (pismo k. 118 – 120).

Wszystko to prowadzi do wniosku, że nie można łączyć zasądzonej na rzecz B. J. (2) postanowieniem Sądu Rejonowego w B.z dnia 25 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 48/13 spłaty w wysokości 87 085 zł, płatnej w czterech (co rok od uprawomocnienia się orzeczenia) ratach z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w uiszczeniu którejkolwiek z rat – z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych pozwanej, jak zarzuciła w apelacji wskazując na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.



Wskazać bowiem należy, że ze sprzedaży pozwana uzyskała kwotę 120 000 zł, nieruchomości obciążona była hipotekami, a pozwana wyraziła zgodę na zablokowanie części ceny w wysokości 81 398,12 zł przeznaczonych na całkowitą spłatę pożyczki zaciągniętej w (...) Kasie Oszczędnościowo – Kredytowej (...). Do tego zobowiązała się do całkowitej spłaty pożyczki i uzyskania zgody na wykreślenie hipotek umownych kaucyjnych do kwot 54 381,34 zł i 95 618,66 zł. Już samo to oznacza, że uzyskane środki nie mogły wystarczyć na wszystkie wskazywane przez pozwaną cele to jest remont oraz spłatę syna, przy licznych zobowiązaniach opisywanych przez pozwaną. O niewiarygodności zeznań pozwanej świadczą też ewidentne sprzeczności bowiem w piśmie z 1 lutego 2014 r. skierowanym do Burmistrza pozwana pisze o tym, że zamieszkiwana przez nią nieruchomość wymaga remontu i z treści pisma wywnioskować można, że już wówczas pozwana nie dysponowała choćby częścią ceny sprzedaży natomiast w niniejszej sprawie twierdzi, że remont przeprowadziła, z tym, że jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy na tą okoliczność nie przedstawiła żadnych dowodów. Także nie można przyjąć za wiarygodne twierdzenia, że B. J. (1) nie wiedziała o zapisie umowy dotyczącym możliwości żądania zwrotu bonifikaty bo jak sama pisze we wskazanym już piśmie, zapomniała o tym obowiązku ustawowym, a do tego w pełni aktualne pozostają wywody tego tyczące przedstawione przez Sąd I instancji. Podobnie ocenić należy kwestię spłaty na rzecz syna B. J. (2) gdyż w zeznaniach pozwana stwierdziła, że jej nie dokonała, a w piśmie do Burmistrza skarży się na traktowanie przez tego syna.

Wszystko to prowadzi do jednego wniosku a mianowicie, że ocena zeznań pozwanej dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa i mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 233 § 1 k.p.c. a zarzuty apelacji dotyczące naruszenia tego przepisu są nieskuteczne i całkowicie nietrafne.

W sprawie nie doszło też do naruszenia prawa materialnego.

W związku z zarzutem powódki dotyczącym braku świadomości odnośnie porozumienia dotyczącego zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu w ciągu 5 lat od daty zawarcia umowy zauważyć należy, że w wyrok z dnia 24 stycznia 2013r., II CSK 271/12 Sądu Najwyższego - Izba Cywilna w uzasadnieniu stwierdził:

„Za utrwalony należy uznać pogląd, iż mimo niezastrzeżenia w umowie sprzedaży możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 GospNierU okoliczność ta nie wyłącza uprawnienia właściwego organu do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych warunkujących zwrot. W konsekwencji zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest potrzebne dla bytu tego roszczenia, a gdyby nastąpiło stanowi w istocie powtórzenie formuły ustawowej” (por. też (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04, z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10).

Przechodząc do dalszych rozważań wypada poczynić ogólną uwagę, a mianowicie gdyby ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń, to nie wprowadziłby istniejących w ustawie ograniczeń. Zamiarem ustawodawcy nie było jednak zapewnienie beneficjentowi możliwości przyznania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych, czy wydatkowania ich na dowolny cel.

Realizacja przez gminę ustawowego obowiązku żądania od nabywców lokalu mieszkalnego zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, faktycznie mogłaby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do rozstrzygnięcia nie dającego się pogodzić z zasadami słuszności. W realiach niniejszej sprawy prawidłowo analizując poczynione ustalenia faktyczne takich okoliczności dopatrzeć się jednak nie sposób.

Dokonując analizy w tej materii przede wszystkim nie można bowiem tracić z pola widzenia ugruntowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego dyrektywy wyrażonej np. w wyroku tego Sądu z dnia 22 listopada 1994 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CRN 127/94, że wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia

praw podmiotowych wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku, bowiem istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych..

Ocena w kontekście art. 5 k.c. nie może abstrahować od ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę, jak i przepisu przewidującego jej zwrot, jednak zważyć trzeba, że wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś zapewnienie realizacji przez jej beneficjenta jego dowolnych i szeroko rozumianych planów mieszkaniowych.

Ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej z art. 5 k.k. musi uwzględniać interesy obu stron. W tym kontekście zważyć zaś należy, że w przedmiotowej sprawie roszczenie strony powodowej nie tylko zostało oparte na umownej i ustawowej podstawie, ale także ma na celu zadośćuczynienie ciążącemu na niej obowiązkowi racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Nie można także tracić z pola widzenia, że na gminie ciąży nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej, ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, które wymagają czynienia wydatków. Dbałość o budżet gmin nie jest zatem tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych.

Pozwana nie tylko skorzystała z możliwości nabycia lokalu, w którym nie zamieszkiwała czyli bez realizacji celu wynikającego z ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli uzyskania możliwości stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale również osiągnęła wzbogacenie o wartości bonifikaty. Jedynym warunkiem zachowania tego wzbogacenia było powstrzymanie się z inwestowaniem środków pomocy publicznej przez okres 5 lat. Pozwana tego warunku nie dotrzymała.

Fakt niezamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu jest istotny bowiem 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, , lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Jak zeznała pozwana także jej mąż tam nie zamieszkiwał, a jedynie przychodził tam mieszkając i mając centrum życiowe w nieruchomości w B. (...)

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2016 r. , II CSK 93/16 stanął na stanowisku zgodnie z którym: 1. Zastosowanie lub odmowa zastosowania przepisu art. 5 k.c. musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjną prezentację argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. 2. 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..

Reasumując – w sprawie nie doszło do naruszenia art. 68 ust. 2 c ustawy o gospodarce nieruchomościami bowiem nie zachodzi żaden z przypadków wymienionych w art. 68 ust. 2 a tej ustawy, a do tego strona pozwana nie mogła odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty bowiem nie uzyskała zgody odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

W sprawie nie doszło też do naruszenia art. 5 k.c. bowiem nie zachodzą żadne szczególne okoliczności co potwierdza zarówno ustalony w sprawie stan faktyczny jak i powołane wcześniej poglądy.

Chybiony jest też zarzut naruszenia art. 102 k.p.c.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 września 2013 r., sygn. akt I CZ 183/12 (Lex nr 1388472) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że orzekanie o kosztach procesu dokonywane jest na podstawowej zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.) oraz uzupełniających ją zasadach kompensaty, słuszności i zawinienia (art. 100 do 104<sup>1</sup> i art. 110 k.p.c.). Przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania jednej z zasad uzupełniających powinno być połączone z ustaleniem, że okoliczności sprawy przemawiają za odstąpieniem od zasady ogólnej. Wskazane wyjątki nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

W odniesieniu do zasady słuszności w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współzycia społecznego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 131/12, niepubl.; z dnia 16 stycznia 2013 r., II CZ 154/12, niepubl.). Zalicza się do tych "wypadków" okoliczności związane z przebiegiem postępowania, jak charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach, które jednak doznaje osłabienia w postępowaniu apelacyjnym. Do warunków leżących poza procesem należy sytuacja majątkowa i życiowa strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2012 r., I CZ 26/11, niepubl.). Zwolnienie strony od kosztów sądowych nie stanowi samodzielnie o występowaniu szczególnie uzasadnionego wypadku, ale może być przyczynkiem do rozważenia, czy taki wypadek zachodzi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11, niepubl.). Zakwalifikowanie konkretnego przypadku, jako "szczególnie uzasadnionego" wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy łączących się z charakterem żądania poddanego pod osąd, przy uwzględnieniu zasad współzycia społecznego.

Zaistniała w rozpoznawanej sprawie sytuacja – przy uwzględnieniu powyższego stanowiska – przemawiała za trafnością zastosowania zasady odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażonej w art. 98 k.p.c.

W sprawie nie zachodzą bowiem żadne szczególne okoliczności przemawiające za zastosowaniem art. 102 k.p.c. Trzeba bowiem mieć na uwadze co było przedmiotem niniejszego postępowania, a sama trudna sytuacja życiowa i majątkowa pozwanej nie daje podstaw do zastosowania tego przepisu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w art. 98 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz – Braun SSA Sławomir Jamróg