

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VIII C 832/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej E. W. na rzecz powoda Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 27.393,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2011 roku do dnia 20 grudnia 2013 roku. W pkt 2 wyroku zasądzoną w pkt 1 kwotę rozłożył na 80 miesięcznych rat w tym 79 po 340 zł każda, a ostatnia 80 rata w wysokości 533,84 zł, płatnych do 15 – go dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, ustalając termin płatności pierwszej raty do 15 – go dnia pierwszego miesiąca po uprawomocnieniu się wyroku. W pkt 3 i 4 oddalił powództwo w pozostałej części i nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana E. W.. Zaskarżyła wyrok w części to jest w zakresie punktu 1 i 2. Skarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieudzielenie ochrony prawnej pozwanej ze względu na zasady współżycia społecznego w sytuacji, w której zamiana nieruchomości miała na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a zatem występowała ciągłość zaspokojenia tych potrzeb, a powód nadużył prawa podmiotowego w sytuacji, gdy ustawa dawała mu jedynie możliwość żądania zwrotu bonifikaty, a nie nakazywała tego,

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 68 ust 2 w zw. z art. 68 ust 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającego na wykładni przepisu z pominięciem nowelizacji ustawy, wskazującej na cel ustawodawcy polegający na liberalizacji przepisu w zakresie bonifikaty

Nadto zarzuciła błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, że cyt. „ przede wszystkim po stronie pozwanej nie zaistniały żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby ją do sprzedaży lokalu”

Powołując się na powyższe podstawy zaskarżenia, skarżąca wniosła o:

- a) zmianę zaskarżonego wyroku w części, co do pkt 1 i 2 poprzez oddalenie powództwa
- b) zwolnienie od kosztów sądowych w całości,
- c) zasądzenie od Miasta Ł. na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na wypadek nie zwolnienia od kosztów sądowych.

Postanowieniem z dnia 6 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi zwolnił E. W. od kosztów sądowych ponad kwotę 300 złotych i oddalił wnioski w pozostałym zakresie.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

W dniu 28 lutego 2001 roku pozwana E. W. nabyła od Miasta Ł. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul (...) w Ł.. W umowie sprzedaży strony ustaliły wartość przedmiotowego lokalu na kwotę 31.000 zł, od tej kwoty została pozwanej udzielona bonifikata w wysokości 80 % a następnie bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty w wysokości 20%. Ostatecznie w/w lokal został sprzedany E. W. za cenę 4.960 zł. W akcie notarialnym wskazano, że notariusz poinformował kupującą o treści art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.

W dniu 19 lutego 2003 roku E. W. sprzedał w/w lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul (...) w Ł. małżeństwu – S. i J. L., w zamian za uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) przy ul (...) w Ł.. Wartość przedmiotu umowy sprzedaży strony określiły na 24.000 zł.

Pismem z dnia 19 maja 2011 roku powód wezwał pozwaną do zwrotu w terminie 60 dni kwoty 27.393,84 zł, stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną przez Miasto Ł. w związku z nabyciem w dniu 28 lutego 2001 roku przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Do dnia wyrokowania pozwana nie zapłaciła powodowi należności w kwocie 27393,84 zł wraz z odsetkami od dnia 6 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty, a także kwoty 5,65 zł tytułem wystawienia monitów. Pozwana E. W. ma 36 lat. Jest funkcjonariuszem policji. Samotnie wychowuje dzieci w wieku 9 i 17 lat, na które od lipca 2013 roku nie otrzymuje alimentów, ponieważ ojciec dzieci przestał je płacić, pozostaje na zasiłku chorobowym, lecz się psychiatrycznie i mieszka u swoich rodziców. Pozwana utrzymuje siebie i dzieci z wynagrodzenia za pracę w wysokości 4.180 zł netto miesięcznie, ponadto otrzymuje ryczałt z racji pełnienia funkcji kuratora społecznego w wysokości około 420 złotych miesięcznie, co uzależnione jest od liczby sprawozdań. Wcześniej ojciec dzieciłożył dobrowolnie na ich utrzymanie 700 złotych miesięcznie na dwoje dzieci.. Pozwana nie miała innych dochodów, w razie potrzeby otrzymuje pomoc rodziny. Pozwana spłaca 1000 złotych miesięcznie pożyczki zaciągniętej w KWP, która to pożyczka została zaciągnięta na remont obecnie zajmowanego mieszkania. Spłaca kredyt hipoteczny za dom 1400 zł miesięcznie. Obciążają ją również inne miesięczne opłaty: za prąd około 240 zł, za ogrzewanie około 150 zł, za telefon z Internetem 160 złotych. Miesięcznie pozwana wydaje na paliwo do 14 – letniego samochodu 400 złotych, na bilet miesięczny dla córki 48 zł, w (...) spłaca raty pożyczki, przy czym w grudniu 2013 roku pozostała jej do spłaty ostatnia rata w kwocie 300 zł. Za angielski syna pozwana płaci rocznie 1390 złotych i za ubezpieczenie samochodu 1.081 zł na rok. Po opłaceniu tych rachunków pozwanej pozostaje na życie 550 zł, z alimentami byłoby to tyle za ile można przeżyć. Pozwana nie ma rodziców, pomagają jej dziadkowie. Otrzymała zapomogę z pracy. Pozwana i jej dzieci są zdrowi.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd I instancji poczynił w oparciu o dokumenty oraz zeznania pozwanej co do jej sytuacji życiowej..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającej części (oddalenie dotyczyło jedynie kosztów wystawienia monitów)

Sąd meriti wskazał, iż okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądania były w przedmiotowej sprawie w zasadzie bezsporne. Osią sporu było natomiast ustalenie czy powód ma prawo domagać się od pozwanej zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości. Pozwana nie kwestionowała wysokości kwoty dochodzonej pozwem z tego tytułu, natomiast wносиła o oddalenie powództwa, powołując się na fakt, że zbyła lokal, nie z chęci zysku, ale by zapewnić rodzinie godziwe warunki mieszkaniowe; pośrednio pozwana powoływała się także na przepis art. 5 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał, art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w chwili nabycia przez pozwaną lokalu od powoda (28 lutego 2001 roku), jak i w dacie zbycia tego lokalu przez pozwaną (19 lutego 2003 roku).

Powołał się na treść wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku (II CSK 111/11, LEX nr 1129094), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że nieodzowną przesłanką przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest przede wszystkim istnienie ważnej umowy sprzedaży nieruchomości z bonifikatą dla nabywcy. Stwierdził także, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości, ze względu na zastosowane upusty cenowe, pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci wspomnianego obowiązku są więc skutkiem ustawowym. Nie zależą one od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych. Kontynuując powyższe wątki, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku (II CSK 103/11, LEX nr 1110968) orzekł, że jeżeli powstanie obowiązek zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia

ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia. Sąd Rejonowy przywołał również orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 września 2012 roku, w sprawie I ACa 479/12 (LEX nr 1223458).

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 w/w ustawy, w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia lokalu przez pozwaną na rzecz osoby trzeciej, a także w chwili nabycia lokalu od powoda, 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. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynikający z art. 68 ust. 2 ustawy, w brzmieniu sprzed roku 2007, realizuje się zatem w przypadku zbycia lokalu przed upływem lat 5 od dnia jego nabycia na rzecz podmiotu niebędącego i osobą najbliższą. Zastosowanie przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. ustawowej bonifikaty i zwrotnej oznacza, zatem sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi po stronie sprzedawcy możliwość dochodzenia od kupującego dopłaty ceny, po jej zwaloryzowaniu.

Sąd meriti wskazał, że pozwana zbyła lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł. po upływie niecałych dwóch lat od jego zakupu od powoda, a zbycia tego dokonała nie na rzecz osób bliskich, stąd na podstawie powołanego wyżej przepisu powstał obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po zwaloryzowaniu jej, stosownie do art. 5 w związku z art. 227 w/w ustawy z 1997 roku, przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Ponieważ obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty powstaje z chwilą dalszego zbycia lokalu, w okolicznościach objętych unormowaniem art. 68 ust. 2, na tą też chwilę powinna być dokonywana waloryzacja, tym bardziej, że przedłużająca się bezczynność wierzyciela i niewzywanie przez wiele lat dłużnika do zapłaty należności nie powinno być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas do ostatecznego wystąpienia o zasądzenie.

Bonifikatę udzieloną pozwanej Sąd określił na 24.800 zł (31.000 zł - 24.800 = 6.200 zł), po zwaloryzowaniu na dzień 19 lutego 2003 roku w wyżej wskazany sposób, wyniosła ona 27.393,84 zł. Pozwana nie kwestionowała wysokości tej kwoty ani prawidłowości jej waloryzacji.

Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 455 k.c. wskazując, iż zapłata tej należności winna nastąpić po terminie wyznaczonym pozwanej w wezwaniu do zapłaty, czyli po upływie 60 dni od dnia doręczenia wezwania. Doręczenie wezwania nastąpiło w dniu 6 czerwca 2011 roku, więc termin płatności upłynął z dniem 5 sierpnia 2011 roku i od następnego dnia pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą. Okoliczność ta, stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., daje wierzycielowi prawo do żądania odsetek ustawowych od niezaspokojonego długu, począwszy od dnia następnego po upływie terminu zapłaty.

Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu pozwanej, że powód, występując z powództwem o zapłatę kwoty równej zwaloryzowanej kwocie udzielonej bonifikaty, uczynił ze swojego prawa użytek niezgodny z zasadami współzycia społecznego. Wskazał, iż istotą prawa cywilnego jest udzielanie ochrony prawom podmiotowym i nie ulega wątpliwości, że istnieje domniemanie, iż osoba uprawniona korzysta ze swojego prawa w sposób legalny, zgodny z zasadami współzycia społecznego i zasługujący na ochronę. Wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji czy unicestwienia tych praw muszą mieć charakter wyjątkowy i mogą być podejmowane tylko w sytuacjach uzasadnionych istnieniem okoliczności rażących i nie akceptowalnych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, w szczególności wówczas, gdy zachowanie uprawnionego godzi w zasady etycznego i uczciwego postępowania. Konsekwencją stwierdzenia przez sąd zaistnienia takiej sytuacji na gruncie okoliczności ustalonych w toku postępowania było uznanie, że w takiej sytuacji powód nie wykonuje swojego prawa, ale działa bezprawnie, a dochodzenie roszczenia to wówczas tylko pozór wykonywania prawa podmiotowego.

Zdaniem pozwanej, o wykonywaniu przez powoda swego prawa w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego miałyby przesądzać to, że powód dochodzi swojego roszczenia na drodze sądowej, mimo że pozwana zbyła lokal, j nie z chęci zysku, ale by zapewnić rodzinie godziwe warunki mieszkaniowe (uzyskała w zamian prawo do innego lokalu mieszkalnego). Sytuacja taka odpowiada stanowi faktycznemu, który w myśl znowelizowanego w roku 2007 art. 68 ust. 2 ww. ustawy wyklucza już możliwość żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Zdaniem sądu meriti, stanowisko pozwanej, która twierdziła, że zbyła lokal nie z chęci zysku, ale aby zapewnić byt rodzinie, nie może zasługiwać na uwzględnienie. Wskazano, iż podniesiony przez pozwaną argument opiera się milcząco na założeniu nieracjonalnego działania ustawodawcy i przyjęciu, że przy początkowej redakcji art. 68 ustawy popełniono "błąd", który następnie został "skorygowany" przez wprowadzenie dodatkowej przesłanki umożliwiającej zbycie lokalu zakupionego od gminy bez narażania się na konieczność zwrotu bonifikaty, jeśli cena sprzedaży zostanie przeznaczona na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w szczególności na zakup innego lokalu mieszkalnego. Dalszym ogniwem takiego rozumowania jest przyjęcie przez pozwaną że ustawodawca poprzez początkowo niewłaściwe określenie ram hipotezy art. 68 ust. 2 ustawy ustanowił normę, której stosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy prowadzi do skutków sprzecznych z zasadami współzycia społecznego, czego dowodem jest to, że następnie zdecydował się na jej nowelizację w sposób, który, jej zdaniem, pełniej realizuje jej ratio legis, jakim jest ułatwianie obywatelom zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. W opinii skarżącej, jej zachowanie nawet pod rządem przepisu art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu z chwili sprzedaży lokalu lepiej odpowiadało rzeczywistym intencjom ustawodawcy, które jedynie z uwagi na jego nieudolność nie zostały w pełni wyrażone w treści przepisu, a powód, domagając się zapłaty w myśl dosłownego brzmienia art. 68 ust. 2 ustawy, działa wbrew tym intencjom, tym samym czyniąc ze swego prawa użytek niezgodny z zasadami współzycia społecznego.

Sąd Rejonowy ani takich założeń, ani też opartej na nich argumentacji nie podzielił. Przyjął, że ustawodawca działa w sposób racjonalny i racjonalnie realizuje zamierzone przez siebie cele, a Sąd nie może odmówić ochrony prawnej roszczeniom wynikającym z ustanowionych przez niego unormowań, dlatego że z tych czy innych względów przepis uległ zmianie w czasie pomiędzy chwilą powstania roszczenia a wydaniem wyroku, a w szczególności zmiana treści normy prawnej nie może przemawiać za uznaniem, że uprawniony korzysta w sposób niezgodny z zasadami współzycia społecznego ze swego prawa powstałego na gruncie przepisu w brzmieniu obowiązującym przed jego nowelizacją.

Podkreślił, że pozwana skorzystała z dobrodziejstwa za pomocą którego ustawodawca ułatwił obywatelom zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych i pozwana nabyła własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Przywilej ten został obciążony w zasadzie tylko jednym i nietrudnym do spełnienia warunkiem, a mianowicie, aby nabywca przez kilka lat powstrzymał się przed sprzedażą lokalu innym osobom niż bliskie. Pozwana, działając ze starannością wymaganą od rozsądnie działającego człowieka, mogła i powinna była o tym warunku wiedzieć. W akcie notarialnym stwierdzającym nabycie mieszkania od Gminy wskazano zresztą wyraźnie, że notariusz pouczył kupującą o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Gdyby pozwana takiego pouczenia nie pamiętała, nie odnotowała w pamięci, taki zapis w akcie notarialnym winien skłonić pozwaną do zainteresowania się tym, w jaki sposób i w jakim zakresie unormowania te jej dotyczą. Sąd Rejonowy przyjął, iż zamiar wyjaśnienia tych kwestii, np. przez zasięgnięcie informacji u prawnika, nie wykracza poza zakres oczekiwanej od odpowiedzialnego człowieka staranności. Nawet jednak, gdyby takiego zapisu wcale w akcie notarialnym nie było, nie zmieniłoby to sytuacji pozwanej.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak również było innych okoliczności, które mogłyby ewentualnie uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c.

Przede wszystkim po stronie pozwanej nie zaistniały, zdaniem Sądu, żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby ją do sprzedaży lokalu. Niewątpliwie mogą zaistnieć sytuacje, kiedy z powodu zdarzenia, którego nabywca nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, powstanie uzasadniona konieczność zbycia lokalu ze względu na potrzebę ochrony szczególnie cennych dóbr, np. nagła poważna choroba nabywcy, który nie ma innych możliwości uzyskania środków na pokrycie kosztów ratującego jego życie leczenia niż sprzedaż lokalu. W takiej sytuacji wydaje

się, że wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowiłoby czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku, o którym mówi art. 5 k.c. O takich okolicznościach nie można jednak mówić w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób zatem czynić Miastu Ł. zarzutu z tego, że korzysta z przyznanego przez ustawę uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku, jeśli nabywca sami nie wywiązał się z nałożonych przez ustawę obowiązków, choć nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mógł być przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wskazał, iż nie należy też zapominać, że na Gminie ciąży obowiązek racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi i że dochodzenie przez nią swojej wiarygodności dokonywane jest w interesie wszystkich członków miejscowej społeczności. Powołał się na orzecznictwo (wyrok z dnia 25 sierpnia 2011 roku, w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 roku, I ACa 1443/12, LEX nr 1316307; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 roku, I ACa 791/12, LEX nr 1307487)

Sąd podkreślił, że pozwana zbyła lokal nabyty od powoda z bardzo dużym upustem po upływie niecałych dwóch lat za kwotę czterokrotnie wyższą niż sama zapłaciła. Wiedziała, zatem, że zbyła lokal z zyskiem kosztem środków publicznych. Powód wytaczając niniejsze powództwo kierował się należytą dbałością o korelację z celem, na który bonifikata zgodnie z ustawą została udzielona, a zatem o należytą kontrolę nad sposobem umniejszania środków publicznych. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w zakresie żądania zwrotu bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości w całości, nie widząc w szczególności przyczyn do oddalenia go z powołaniem się na art. 5 k.c.

Sąd mając jednak na uwadze, że pozwana została obciążona obowiązkiem zapłaty kwoty stosunkowo dużej w porównaniu z możliwościami finansowymi przeciętnej, a nawet stosunkowo dobrze sytuowanej rodziny, a pozwana samotnie wychowuje dwoje dzieci i bardzo skromne środki pozostają jej po zapłaceniu wszystkich miesięcznych opłat i wydatków, zgodnie z przepisem art. 320 k.p.c., rozłożył na raty zasądzone świadczenie. Rozkładając zasądzone świadczenie na raty, Sąd określił dokładnie wysokość tychże rat i termin ich zapłaty. Sąd wskazał, iż kierował się przy tym także sytuacją samego wierzyciela, jego interes także biorąc pod uwagę. Orzekł zatem, że wyważenie interesów obu stron pozwala na rozłożenie zasądzonej kwoty na 80 miesięcznych rat.

Mając powyższe na uwadze, Sąd meriti zasądził od pozwanej E. W. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 27.393,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2011 roku do dnia 20 grudnia 2013 roku (do dnia wyrokowania - w związku z rozłożeniem zasądzonego świadczenia na raty). Zasądzona kwota 27.393,84 zł została przez Sąd rozłożona na 80 miesięcznych rat, w tym 79 rat po 340 zł każda, a ostatnia 80-ta rata w wysokości 533,84 zł, płatnych z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, przy czym termin płatności pierwszej raty Sąd ustalił do 15-go dnia pierwszego miesiąca po uprawomocnieniu się wyroku.

Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 5,65 zł tytułem wystawienia monitów wskazując, że powód w żaden sposób nie udowodnił, że przysługuje mu roszczenie o zapłatę tej kwoty od pozwanej.

Sąd pierwszej instancji zdecydował się na odstępnie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu przy rozliczaniu kosztów postępowania i zastosował przepis art. 102 k.p.c., z tych samych przyczyn, które miały wpływ na decyzję o rozłożeniu na raty płatności roszczenia dochodzonego pozwem. W ocenie sądu niecelowe byłoby - i nie ułatwiłoby pozwanej wywiązania się z obowiązku zapłaty tej należności - zasądzenie od niej dodatkowo znacznej kwoty tytułem zwrotu kosztów procesu.

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

Apelacja jest zasadna.

Na wstępie zważyć należy, iż pozwana w swej apelacji podniosła jedynie zarzuty prawa materialnego, natomiast nie wskazała na naruszenia przepisów prawa procesowego. Oznacza to, iż nie zakwestionowała ustaleń stanu

faktycznego dokonanych przez Sąd Rejonowy, ani też nie podważyła mocy poszczególnych dowodów, w tym dowodu z przesłuchania stron. Wobec powyższego Sąd Okręgowy przyjmuje za własny tak ustalony stan faktyczny.

Słuszny okazał się podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego art. 5 k.c.. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji analiza sytuacji faktycznej przez pryzmat tego przepisu nie jest bowiem zupełna, gdyż nie uwzględniła poniższych okoliczności.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym zarówno w dniu nabycia przez pozwaną lokalu od Miasta Ł., jak i w dniu zbycia tego lokalu (zamiany), właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 227 ustawy), jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w art. 68 ust 1 pkt 1 – 3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w art. 68 ust 1 pkt 7. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W związku z tym, że pozwana zbyła lokal przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia go od Miasta Ł., na rzecz osób, które nie są wobec pozwanych osobami bliskimi, strona powodowa uzyskała na podstawie w/w przepisu uprawnienie do żądania zwrotu udzielonej przy sprzedaży bonifikaty. W kontekście powyższego szczególnej analizy wymaga problematyka uregulowana w art. 5 k.c.

Po pierwsze, pozwana „nie zdefraudowała” pomocy publicznej udzielonej jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. R. legis przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. Zgodzić się należy ze stanowiskiem, że najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca chcąc zagwarantować, aby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal w innym celu niż mieszkalny. W ocenie Sądu Okręgowego w sytuacji, gdy pozwana dokonała sprzedaży spornego mieszkania na rzecz małżonków L. w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (zamiana), istniały podstawy do odstąpienia przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty, gdyż zachowany został cel jej udzielenia. Nie bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest forma zbycia lokalu. E. W. dokonała sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy ul (...) w Ł. na rzecz małżonków L. w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul (...). Zamiast zapłacenia ceny małżonkowie L. przenieśli na rzecz pozwanej prawo do wkładu mieszkaniowego. Strony umowy nie dokonały między sobą żadnych dopłat. Reasumując mieliśmy tu do czynienia z formą zbycia o tyle specyficzną, że nie prowadziła do niebezpieczeństwa wejścia przez pozwaną w posiadanie środków pieniężnych wydatkowanych na pomoc publiczną oraz na przeznaczenie tych środków na inny cel aniżeli mieszkaniowy. Co prawda w myśl przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w kształcie obowiązującym w dacie zamiany) nie ma znaczenia czy mieszkanie zostało zbyte „na cele mieszkaniowe” ale cel ten musi być brany pod uwagę przez pryzmat art. 5 k.c., aby można było ocenić czy pomoc publiczna wykorzystana została zgodnie z przeznaczeniem (por wyrok SA w Łodzi I ACa 1035/12 z dnia 18 stycznia 2013 roku).

Po drugie dopiero ustawa z dnia 28 listopada 2003 roku zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dniem 22 września 2004 roku wprowadziła obowiązek zwrotu bonifikaty. Oznacza to, iż w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty. Reasumując ustawodawca pozostawił gminom możliwość oceny każdorazowo, czy zachowano cel udzielonej pomocy publicznej. Skoro obowiązujące przepisy dają adresatom możliwość podejmowania określonych czynności, to nie można w sposób bezrefleksyjny dokonywać zmian prowadzących do zastąpienia dyspozycji „może” w dyspozycję „musi”. Taki sposób procedowania prowadzi do osłabienia zaufania obywatela do instytucji państwowych bądź samorządowych. W przedmiotowej sprawie nie dostrzeżono celu udzielenia pozwanej pomocy publicznej w nabyciu mieszkania. Cel ten nadal jest utrzymywany pomimo zamiany mieszkań. Środki związane z udzieleniem bonifikaty nie zostały wykorzystane w sposób niezgodny z ustawą. Nie bez znaczenia jest również fakt, że powód pozostawał bierny wobec dokonanej „zamiany” przez bardzo długi czas, chociaż z całą pewnością wiedział o niej. Zgłoszenie żądania po ośmiu latach od dokonania czynności prawnej godzi w stabilizację pozwanej i niewątpliwie wywołało u niej poczucie krzywdy, skoro na dokonanej zamianie nie wzbogaciła się. Intencją pozwanej było jedynie polepszenie warunków

mieszkaniowych dla siebie i potomstwa. W tym miejscu zwrócić należy uwagę na fakt znany sądowi notoryjnie, że działania powoda zmierzające do egzekwowania zwrotu bonifikaty mają związek z wynikami kontroli NIK, która zarzuciła Gminie M. Ł. zaniechania w zakresie żądania zwrotu bonifikaty. Dopiero wtedy powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo tego, iż wcześniej często zapewniał o niestosowaniu takich praktyk (por. wyrok SA w Łodzi I ACa 764/12 z dnia 18 października 2012 roku)..

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 68 ust 2 w zw. z art. 68 ust 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegającego na wykładni przepisu z pominięciem nowelizacji ustawy, wskazującej na cel ustawodawcy polegający na liberalizacji przepisu w zakresie bonifikaty, wskazać należy, iż dodany w 2007 roku do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 68 ust 2a pkt 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Wolą ustawodawcy było aby wzgląd na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy ustąpił ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Chociaż przepis ten nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie, to jednak zawarte w nim normy i celu jej ustanowienia nie można pominąć przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

W tym stanie rzeczy przy uwzględnieniu całokształtu przedstawionych okoliczności sprawy udzielenie stronie powodowej ochrony prawnej byłoby w ocenie Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości rozstrzygnięcie takie musiałoby być uznane za niesłuszne. Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 par 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie oddalając powództwo.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (opłata od apelacji) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.