

Sygn. akt V ACa 2/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Alicja Fronczyk

Sędziowie: SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

SO (del.) Joanna Piwowarun - Kołakowska

Protokolant: sekretarz sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko S. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 maja 2018 r., sygn. akt IV C 66/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz S. S. kwotę 4 050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Joanna Piwowarun – Kołakowska Alicja Fronczyk Aleksandra Kempczyńska

Sygn. akt V ACa 2/19

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 13 listopada 2017 roku (...) W. wniosło o zasądzenie od S. S. kwoty 128.516,45 złotych wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 15 maja 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od (...) W. na rzecz S. S. kwotę 5.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Na mocy umowy zawartej w dniu 17 maja 2007 roku w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) W. a W. S. (1) i W. S. (2) została ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W., a następnie (...) W. sprzedało dotychczasowym najemcom w/w lokalu W. S. (1) i W. S. (1) własność opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Wartość lokalu została ustalona na kwotę 243.550 złotych, zaś cenę przyjęto na kwotę 24.355,10, po zastosowaniu 90 % bonifikaty.

W dniu 14 listopada 2007 roku W. S. (1) i W. S. (1) darowali swojemu synowi S. S. wyżej opisany lokal mieszkalny, zaś obdarowany ustanowił na ich rzecz służebność osobistą, polegającą na dożywotnim i nieodpłatnym prawie zamieszkiwania i korzystania z całego lokalu.

W dniu 5 września 2008 roku zmarł W. S. (1). Spadek po nim nabyli żona W. S. (1) i S. S. po 1/2 części każde z nich.

W dniu 22 lutego 2009 roku W. S. (1) została przyjęta do (...) Szpitala (...) w W. z rozpoznaniem zaostrzenia przewlekłej niewydolności oddechowej, zaostrzenia przewlekłej obturacyjnej choroby płuc, zatorowości płucnej, serca płucnego, napadowego migotania przedsionków, gdzie przebywała do 25 marca 2009 roku. Ponownie była hospitalizowana z powodu nasilenia niewydolności oddechowej w dniu 31 stycznia 2011 roku.

Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z 1 czerwca 2009 roku W. S. (1) została uznana za trwale niezdolną do samodzielnej egzystencji. Przyznano jej świadczenie w formie usług opiekuńczych.

W. S. (1) w 2009 roku uzyskała przychód z tytułu emerytury w wysokości 10.255,22 zł, w 2010 roku 10.753,04 złotych, zaś w 2011 roku 11.112,56 złotych.

W dniu 4 marca 2011 roku S. S. spłacił kredyt zaciągnięty przez matkę w wysokości 5.871 złotych.

Na mocy umowy z dnia 24 listopada 2011 roku W. S. (1) zrzekła się nieodpłatnie służebności osobistej, zaś S. S. darował jej udział wynoszący 1/2 część w opisanym wyżej lokalu mieszkalnym.

Pismem z dnia 21 marca 2017 roku (...) W. wezwało S. S. do zapłaty kwoty 128.516,45 złotych równej zwaloryzowanej bonifikacie, udzielonej przy wykupie lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W. w terminie 30 dni.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd oddalił wnioski dowodowe stron (punkty 2 - 4 postanowienia – k. 120), gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Bezsporne pomiędzy stronami pozostawały: zawarcie umowy sprzedaży, umów darowizn, sporna pozostawała wartość zwaloryzowanej bonifikaty.

Zgodnie z przepisem art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny nabycia nieruchomości, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu (art. 68 ust. 2 ugn). Obowiązek zwrotu bonifikaty nie istnieje w przypadku: 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b; 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa; 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; 5) sprzedaży lokalu

mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a ugn). Zgodnie zaś z przepisem art. 68 ust. 2b ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Na gruncie niniejszej sprawy sporna była wykładnia przepisu art. 68 ust. 2b ugn, tj., czy dyspozycją tego przepisu objęte jest zbycie nieruchomości przez osobę bliską pierwotnemu nabywcy nieruchomości (nabywcy za cenę z uwzględnieniem bonifikaty).

Strona powodowa powoływała się na ugruntowane stanowisko w orzecznictwie, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty oraz, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ma zastosowanie art. 68 ust. 2a tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8 stycznia 2013 r., I ACa 1068/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 26 września 2012 r., V ACa 622/12).

Sąd Okręgowy podzielił powyższe stanowisko, wskazał jednakże, że nie może ono mieć zastosowania w niniejszej sprawie. Mamy w niej bowiem do czynienia z sytuacją, gdy osoba bliska (pозwany) zbyła nieruchomość na rzecz swojej osoby bliskiej, ale będącej pierwotnym nabywcą nieruchomości (nabywcą za cenę z uwzględnieniem bonifikaty). Powołane wcześniej orzeczenia sądów dotyczyły sytuacji, gdy osoba bliska pierwotnego nabywcy dokonywała zbycia nieruchomości osobie (w tym bliskiej jemu) innej niż pierwotny nabywca.

Sąd odwołał się do celu wprowadzenia art. 68 ugn do porządku prawnego. Przepis ten miał ułatwić zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowił centrum życiowe oraz zapewnić właśnie temu najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00). Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal. Sąd przyjął, że przyznanie bonifikaty na zakup lokalu, stanowiło udzielenie znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych, której otrzymanie nie może być w żadnym wypadku traktowane jako bezwarunkowo należne. Udzielenie bonifikaty należy bowiem postrzegać jako wyjątek, od zasadniczo równego dostępu do świadczeń finansowanych ze środków publicznych. Wprowadzone ograniczenia w rozporządzeniu nabytym lokalem mają zaś m.in. to znaczenie, że służą zapewnieniu, że chociaż pewna wyodrębniona grupa społeczności lokalnej otrzyma tego typu przywilej finansowy, to jego usprawiedliwiony społecznie nadrzędny cel, pozostanie zabezpieczony. Twierdzenie to determinuje postrzeganie bonifikaty, jako środków o przeznaczeniu celowym, których otrzymanie i wykorzystanie ma charakter ekstraordynaryjny i ściśle warunkowy, zaś roszczenie o ich zwrot wobec naruszenia tychże warunków, nie powinno być co do zasady, społecznie nieakceptowalne.

W świetle powyższego nie sposób jest uznać, aby zamiarem ustawodawcy było objęcie działaniem hipotezy art. 68 ust. 2b ugn sytuacji, w której na skutek zbycia nieruchomości przez osobę bliską pierwotnemu nabywcy, własność nieruchomości przechodzi na pierwotnego nabywcę. To przecież ta osoba jest beneficjentem udzielenia bonifikaty i wskutek zbycia stała się ponownie właścicielem lokalu, w którym znajduje się jej centrum życiowe. Zdaniem Sądu Okręgowego dyspozycja w/w przepisu dotyczy li tylko sytuacji, gdy zbycie następuje na osobę bliską zbywcy inną niż pierwotny nabywca.

Konsekwencją powyższego było przyjęcie przez Sąd, że roszczenie powoda nie powstało, a powództwo podlega oddaleniu.

Nawet gdyby przyjąć, że roszczenie powoda istnieje, Sąd uznał, że dochodzenie go przez powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można ze swego prawa czynić użytku sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zadami współzycia społecznego.

Stosowanie przepisu art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym przypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego mu prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami (S.Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, wydanie 5, s. 39). Artykuł 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień, wynikających z przepisów prawnych, prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego.

„Zasady współzycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są 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 do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współzycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968/10/210)

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2b stanowi sankcję, zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Jakkolwiek zatem sam akt zwrotu przedmiotu darowizny skutkowało powstaniem po stronie powodowej prawem domagania się od pozwanego zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości, jednakże w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zasługuje ono na ochronę prawną albowiem nie uwzględnia okoliczności, a przez to celu, jaki przyświecał ustawodawcy przy formułowaniu opisanych wyżej rygorów, że pozwany dokonując zwrotu przedmiotu darowizny nie uzyskał jakiegokolwiek korzyści majątkowej zaś przedmiot darowizny powrócił do poprzedniego właściciela, któremu udzielono bonifikaty.

Sąd nie podzielił natomiast stanowiska pozwanego, że wskutek nabycia przez pozwanego spadku po ojcu, nabył on przymiot pierwotnego nabywcy nieruchomości i tym samym znajduje do niego zastosowanie przepis art. 68 ust. 2a ugn. Zgodnie z przepisem art. 922 § 1 kc prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami (art. 922 § 2 kc). Przedmiotowe prawo związane jest ściśle z osobą pierwotnego nabywcy. Przyjmuje się bowiem, że w zakresie tego pojęcia znajdują się prawa mające służyć zaspokojeniu określonych interesów konkretnej osoby ze względu na jego indywidualną sytuację (Jacek Gudowski (red.), Elżbieta Skowrońska-Bocian, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom VI. Spadki, WKP, 2017). W przypadku ojca pozwanego tą indywidualną sytuacją było bycie przez niego najemcą lokalu, co z kolei umożliwiało nabycie lokalu z uwzględnieniem bonifikaty. Przyjęcie interpretacji, prezentowanej przez pozwanego mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której osoba, która nie byłaby nigdy właścicielem danej nieruchomości, a przysługiwałby jej przymiot pierwotnego jej nabywcy.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 kpc. W niniejszej sprawie Sąd w całości oddalił powództwo wytoczone przez (...) W.. Dlatego też to powód są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązany jest zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegranej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie

został spełniony, albowiem pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych stronie pozwanej wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 5.400 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie:

1) art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy;

2) art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, podczas, gdy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie można mówić o tym, aby żądanie zwrotu równowartości 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego;

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie ewentualnie niewłaściwe zastosowanie przy orzekaniu

a także:

4) nierozpoznanie istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego S. S. na rzecz powoda (...) W.:

a. kwoty 128.516,45 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,

b. kwoty 11.826 zł tytułem kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego Powoda w kwocie 5.400 zł,

ewentualnie o:

2. uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I inst.

a w każdym przypadku o:

3. zasądzenie od pozwanego S. S. na rzecz powoda (...) W. kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, zresztą bezsporne i niekwestionowane przez żadną ze stron, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Sąd pierwszej instancji dokonał także prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bez przekroczenia granic, wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że strona powodowa zakwestionowała wprawdzie ocenę materiału dowodowego, ale postawiony w tym zakresie zarzut był całkowicie gołosłowny. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny jedynie wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176), a takiej próby powód nawet nie podjął. W apelacji nie wskazano bowiem, które dowody, zdaniem strony powodowej, zostały nieprawidłowo ocenione przez Sąd Okręgowy, poprzestając jedynie na ogólnikowym zakwestionowaniu oceny dowodów.

Odnosząc się do przepisów prawa, stanowiących podstawę roszczenia dochodzonego przez powódkę, Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko reprezentowane w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji.

Istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy rygor wynikający z przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do osoby bliskiej, która zbyła nabyty lokal przed upływem 5 - ciu lat od jego nabycia przez pierwotnego nabywcę z udzieloną bonifikatą, jeśli zbycie praw do lokalu nastąpiło poprzez darowiznę na rzecz pierwotnego nabywcy (art. 68 ust. 2b wspomnianej ustawy).

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że jakkolwiek sam akt zwrotu przedmiotu darowizny skutkowało powstaniem po stronie powodowej prawem domagania się od pozwanego zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości, jednakże w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zasługuje ono na ochronę prawną. W opisanej sytuacji trzymanie się reguł wykładni językowej art. 68 u.g.n. prowadziłoby do niesprawiedliwych i irracjonalnych konsekwencji, albowiem nie uwzględnia celu, jaki przyświecał ustawodawcy.

Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność było niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby co raz większa liczba osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Była to pomoc publiczna skierowana do określonej grupy osób. W ten sposób wzmocniono dążenia do odwrócenia tego co niosła za sobą publiczna gospodarka lokalami i jej następca szczególny tryb najmu. Te instytucje, przy pomocy środków publicznoprawnych, ograniczały rolę prawa własności, aby w drodze najmu, którego podstawą była administracyjnoprawna decyzja o przydziale, zaspakajała potrzeby mieszkaniowe osób, szczególnie tych, których nie było stać, aby uczynić to z własnych środków. Drastyczne ograniczanie prawa własności budynków i lokali mieszkalnych przestało być potrzebne wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz wzrostem zamożności społeczeństwa. Dostrzegając, że zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych w drodze przekształcenia najmu na prawo własności, może sprzyjać podniesieniu dbałości o zajmowane lokale oraz pozwala na bardziej elastyczne reagowanie samych zainteresowanych na zmieniające się warunki na rynku mieszkaniowym, polski ustawodawca od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku wprowadził możliwość nabycia przez najemcę zajmowanego przezeń lokalu na własność. Towarzyszy temu uprawnieniu pomoc w postaci środków publicznych, które kierowane są do najemców nabywających lokal na własność w postaci bonifikaty, czyli obniżenia ceny zbywanego lokalu. Takie rozwiązanie, mając na względzie, że bonifikata może sięgać 90 % wartości lokalu, wymaga stworzenia barier zapobiegających temu, aby bonifikata nie została wykorzystana w celach czysto spekulacyjnych, ale służyła polepszeniu sytuacji mieszkaniowej najemców.

Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw dodano do art. 68 u.g.n. ustęp 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 (przewidujący obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji) stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu wskazanej ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. dodanie ustępu 2b ma umożliwiać obciążenie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystwała tę nieruchomość na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Jak pokazują liczne nowelizacje przepisów regulujących sprzedaż lokali z bonifikatą, osiągnięcie celu w postaci ochrony interesu ekonomicznego Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego nie jest łatwe. Regulacje te, powinny bowiem zapobiegać z jednej strony niepotrzebnym ograniczeniom w rozporządzaniu nabytym lokalem, z drugiej zaś mają powstrzymać proceder wykorzystywania udzielonej bonifikaty wbrew celom, które miała ona realizować. W orzecznictwie wskazuje się na konieczność ścisłej wykładni art. 68 u.g.n. ust. 2a i 2b, regulujących tę kwestię, gdyż niewątpliwie jest to regulacja wyjątkowa, szczególnie gdy dotyczy zwolnienia z obowiązku zwrotu

zwaloryzowanej bonifikaty. Z drugiej strony dopuszcza się także odstępstwa od wykładni literalnej, gdy jest to uzasadnione celem tej regulacji (tak uzas. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2016 r., sygn. III CSK 57/15). Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. I ACa 1287/13, wskazał np., że sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłączenie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego odstępstwo od wykładni literalnej art. 68 ust. 2a i 2b u.g.n. jest uzasadnione w sprawie niniejszej. Podkreślić należy, że pozwany dokonując zwrotu przedmiotu darowizny nie uzyskał jakiegokolwiek korzyści majątkowej, zaś przedmiot darowizny powrócił do poprzedniego właściciela, któremu udzielono bonifikaty. Ocena ta słusznie stanowiła przesłankę sięgnięcia przez Sąd Okręgowy do regulacji art. 5 k.c. i uznania, że działanie strony powodowej stanowi w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przejaw wykorzystania pozycji dominującej.

Klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma niewątpliwie charakter wyjątkowy, co oznacza że odmowa udzielenia powodowi ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności nieakceptowalnych w świetle norm moralnych i powszechnie uznawanych wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące. Zdaniem Sądu II instancji takie okoliczności występują w niniejszej sprawie. Podnoszone przez powodową Gminę roszczenie narusza w niniejszej sprawie zasady współżycia społecznego takie jak zasada sprawiedliwości i solidarności społecznej (wyrażająca się w obowiązku wspierania oraz dbania o dobro osób starszych). Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych na cele mieszkaniowe. Tymczasem z zaoferowanych dowodów wynika, że przyznana bonifikata w istocie służy tym celom, mieszkanie bowiem wróciło do pierwotnego nabywcy, któremu udzielono bonifikaty, celem zaspokojenia jego potrzeb życiowych. W zachowaniu pozwanego nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby powód do uznania, że sprzeniewierzył się celowi, któremu służyć miała pomoc, uzyskana od strony powodowej w formie bonifikaty. W ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie powództwa w specyficznej sytuacji, objętej niniejszą sprawą powodowałoby, iż to powód otrzymałaby przysporzenie, naruszające cel gospodarczy udzielonej pierwotnemu nabywcy pomocy w postaci bonifikaty (a zatem przysporzenie aksjologicznie nieuzasadnione), mimo że w świetle materiału procesowego wszelkie okoliczności taką pomoc jak najbardziej uzasadniały, a darowizna zwrotna lokalu nie spowodowała wzbogacenia się pozwanego.

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c. Okoliczności stanu faktycznego ustalonego w tej sprawie nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony powodowej godziło w zasadę słuszności i bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanego. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz pozwanego całość poniesionych przez niego kosztów w postępowaniu apelacyjnym, w postaci wynagrodzenia radcy prawnego, obliczonego na podstawie § 2 pkt 6 w zw. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Joanna Piwowarun – Kołakowska Alicja Fronczyk Aleksandra Kempczyńska