

*Sygn. akt II Ca 1255/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr.)

Sędziowie: Sędzia SO Monika Kuźniar

Sędzia SO Krzysztof Kremis

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2016r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko R. Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Oławie I Wydział Cywilny

z dnia 2 marca 2015r.

sygn. akt I C 721/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo oddala i w punkcie II w ten sposób, że punkt ten uchyla oraz w punkcie IV w ten sposób, że nakazuje stronie powodowej Gminie W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Oławie kwotę 4459 zł brakujących wydatków sądowych poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;**

**II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Oławie na rzecz kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego R. Ś. – adwokata J. S., kwotę 2214 zł w tym 414 zł podatku od towarów i usług – tytułem wynagrodzenia za zastępowanie pozwanego w postępowaniu apelacyjnym;**

**III. nakazuje uiścić stronie powodowej Gminie W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Oławie kwotę 2214 zł tytułem brakujących wydatków sądowych poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;**

**IV. nakazuje uiścić stronie powodowej Gminie W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu opłatę sądową od apelacji w kwocie 3421 zł od której uiszczenia kurator był zwolniony.**

Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk Sędzia SO Monika Kuźniar Sędzia SO Krzysztof Kremis

*Sygn. akt II Ca 1255/15*

# UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 2 marca 2015r Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego R. Ś. na rzecz strony powodowej - Gminy W. - kwotę 68 401,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanego R. Ś. na rzecz strony powodowej - Gminy W. - kwotę 7 021,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II); przyznał na rzecz kuratora ustanowionego na rzecz pozwanego R. Ś. nieznanego z miejsca pobytu – adwokata J. S., kwotę 4 459,00 zł w tym kwotę 828,00 zł podatku od towarów i usług – tytułem wynagrodzenia kuratora i zwrotu wydatków, którą to kwotę nakazuje wypłacić kuratorowi tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (pkt III); oraz nakazał pozwanemu R. Ś. uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Oławie kwotę 4.459,00 zł tytułem brakujących wydatków sądowych poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (pkt IV).

## **Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:**

W dniu 16 października 2002 r. pomiędzy Gminą W., a pozwanym R. Ś. i małżonką pozwanego – K. Ś. (1) doszło do podpisania protokołu rokowań zgodnie z którym pozwany oraz K. Ś. (1) wyrazili wolę nabycia własności samodzielnego lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku położonym na nieruchomości gruntowej powoda, we W., przy ul. (...), dz. Nr (...). Plac (...) KW: (...). Cenę sprzedaż lokalu ustalono na kwotę 130 300,00 zł, od której to kwoty udzielona miała być 85% bonifikata. W dniu 12 grudnia 2002r. powód zawarł z pozwanym oraz z K. Ś. (1) umowę sprzedaży, w ramach której nabyli oni od powoda prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W., przy ul. (...), wraz ze związanym z tym lokalem mieszkalnym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Cenę sprzedaż lokalu ustalono na kwotę 130 300,00 zł, od której to kwoty udzielona została 85% bonifikata. Nabywcy, tytułem ceny nabycia lokalu zapłacili zatem kwotę 19 545,00 zł. W dniu 8 kwietnia 2004 r. pozwany i K. Ś. (1) sprzedali w/w lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej oraz użytkowania wieczystego (KW (...)) na rzecz osoby trzeciej (obcej) – G. P., za cenę 144 000,00 zł. Sprzedaż lokalu mieszkalnego wykupionego od gminy miała na celu przeznaczenie uzyskanych z tytułu ceny sprzedaży środków – na cele budowlane, tj. budowę domu jednorodzinnego. Przed sprzedażą lokalu mieszkalnego K. Ś. (1) zasięgnęła informacji w Urzędzie Miasta na temat możliwości sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat od jego nabycia od gminy. Z informacji ustnej udzielonej K. Ś. (1) przez pracowników (...) we W. wynikało, że możliwość taka dotyczy także sytuacji, w której sprzedaż lokalu mieszkalnego nastąpi w celu przeznaczenia uzyskanych środków na cele budowy domu i środki te w istocie na w/w cel zostaną przeznaczone. W trzy miesiące po sprzedaży mieszkania położonego we W., przy ul. (...), R. Ś. wraz z K. Ś. (1), dwójką dzieci oraz rodzicami K. Ś. (1) przeprowadzili się do domu położonego przy ul. (...) w G.. W 2007 roku R. Ś. wyjechał z Polski za granicę, w celach zarobkowych. Wkrótce po tym, pozwany, w sądzie w Polsce, złożył pozew o rozwód, w wyniku czego pozwany i jego małżonka rozwiedli się w 2011 roku, bez stawiennictwa pozwanego przed sądem. K. Ś. (1) nie zna sytuacji majątkowej i życiowej R. Ś.. K. Ś. (1) nie ma kontaktu z byłym małżonkiem, nie zna miejsca jego pobytu, nie zna jego adresu zamieszkania. R. Ś. nie utrzymuje kontaktu ze swoją byłą małżonką, nie kontaktuje się z synami, nie łoży na ich utrzymanie. Gmina W. uzyskała wiedzę o powyższej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., przez pozwanego i jego małżonkę, w lipcu 2004 r. Zarządzeniem nr (...) z dnia 8 października 2004 r. Prezydent W. postanowił wystąpić z wnioskiem o zwrot bonifikaty za w/w lokal. Pismem z dnia 03.10.2012 r. wysłanym na pocście 08.10.2012 r., powód wezwał pozwanego oraz K. Ś. (1) – na adres domu położonego w G. przy ul. (...) – do zapłaty kwoty 110 775,00 zł z tytułu niezwrócenia bonifikaty. Wezwanie w dniu 10.10.2012 r. zostało doręczone zastępczo dorosłemu domownikowi (M. J. – kuzynowi), który podjął się oddania pisma adresatowi. W dniu 2 grudnia 2013 r. K. Ś. (1) złożyła w Urzędzie (...) we W. wniosek o umorzenie długu jaki posiada względem Gminy W. z uwagi na trudną sytuację życiową i majątkową. Zarządzeniem nr (...) z dnia 24 lutego 2015 r. Prezydent W. odmówił umorzenia należności Gminy W. z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku, przy ul. (...) we W. w związku z jego zbyciem przed upływem okresu oznaczonego w umowie. R. Ś. przebywa za granicą (w Anglii lub w Irlandii). Miejsce pobytu R. Ś., jest nieznane. Nie jest znany jego aktualny adres zamieszkania.

**Przy tak ustalonym stanie faktycznym** Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd wskazał, iż Gmina W. domagała się od nieznanego z miejsca pobytu – pozwanego R. Ś., kwoty 68 401,03 zł tytułem zwrotu połowy bonifikaty udzielonej pozwanemu w 2002 r. w związku z preferencyjnym nabyciem przez niego gminnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Jako podstawę swoich roszczeń Gmina wskazywała postanowienia umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami w dniu 12 grudnia 2002 r. poprzedzonej uzgodnieniami zawartymi w protokole rokowań przeprowadzonych pomiędzy stronami dnia 16 października 2002 r. oraz przepisy art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu, pozwanemu znane były warunki, na jakich udzielono jemu oraz jego ówczesnej małżonce – K. Ś. (1) – bonifikaty na zakup w/w nieruchomości lokalowej. Z §2 ust. protokołu rokowań wynika, że cena nieruchomości określona została przez strony na kwotę 130 300,00 zł, przy czym nabywcom – ówczesnym najemcom mieszkania – przyznano bonifikatę w wysokości 85% ceny mieszkania, przy uregulowaniu w/w ceny jednorazowo, bądź przy użyciu obligacji komunalnych Gminy W. serii (...). Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem bonifikaty miała wynosić 19 545,00 zł. Zgodnie z §3 protokołu rokowań, gmina zastrzegła sobie prawo żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie oznaczonej w §2 ust. 2 protokołu, po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty nabycia dokona zbycia lokalu lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne. W protokole wskazano, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Takie same zapisy znalazły się w postanowieniach umowy sprzedaży lokalu zawartej przez Gminę z pozwanym i jego małżonką w dniu 12 grudnia 2002 r.

Z uwagi na fakt, iż w toku zawierania wszystkich wyżej opisanych czynności prawnych obecny był pozwany R. Ś., pozwany był stroną zarówno przeprowadzonych z Gminą rokowań, jak i stroną umowy sprzedaży lokalu, należy przyjąć w ocenie Sądu, że znał treść zawieranej przez siebie umowy, nie sprzeciwiał się jej postanowieniom, działał w ramach prawidłowego rozeznania, podejmując decyzje swobodnie i świadomie. Nie ma zatem podstaw przypuszczać, aby zawarta przez pozwanego i jego małżonkę umowa sprzedaży mogła być kwestionowana w świetle przepisów o ważności składania oświadczeń woli, przepisów prawa o charakterze *ius cogens*, czy też choćby z uwagi na zasady współżycia społecznego (o czym niżej).

Przede wszystkim jednak, zastosowanie w niniejszej sprawie znajdzie regulacja zawarta w przepisie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży przez pozwanego R. Ś. lokalu mieszkalnego dokonanej na rzecz osoby obcej, tj. w dniu 8 kwietnia 2004 r., zgodnie z którym: „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.” Przy czym zgodnie ze wskazanym przepisem, przez cele inne niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3, należało rozumieć inne cele niż 1) cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych; 2) sprzedaż innym osobom niż osoby fizyczne i osoby prawne, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego; 3) sprzedaż innym organizacjom niż organizacje zrzeszające działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe. Warto także dodać, że zgodnie z regulacją zawartą w przepisie art. 68 ust. 2a w ówczesnym brzmieniu, przepis ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia: 1) na rzecz osoby bliskiej 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

W ocenie Sądu, już sama przywołana wyżej regulacja ustawowa istniejąca w dacie sprzedaży nieruchomości uprzednio zakupionej przez pozwanego od Gminy, za zapłatą obniżonej ceny, stanowi podstawę zwrotu przez pozwanego nienależnie otrzymanej bonifikaty. Zatem, skoro pozwany wraz z byłą małżonką dokonał sprzedaży gminnego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby obcej, sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat o jego nabycia przez pozwanego, natomiast środki przeznaczone zostały na inne cele niż wymienione w art. 68 ut. 1 pkt 1- 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z chwilą dokonania omawianej transakcji powstało po stronie Gminy W. uprawnienie do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Sąd wskazał, że przeznaczenie uzyskanych przez pozwanego środków na budowę domu,

nawet, gdyby w istocie nastąpiło - co de facto nie zostało przez pozwanego wykazane jakimikolwiek dokumentami - w sposób nie pozostawiający wątpliwości - nie mieściło się w zakresie pojęć „celów” uregulowanych w przepisie art. 68 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży lokalu przez pozwanego. Regulacja umożliwiająca osobom uprawnionym do bonifikaty intratną sprzedaż lokalu gminnego na rzecz osoby trzeciej, w celu przeznaczenia uzyskanego zysku na potrzeby budowy domu, pojawiła się później i w realiach niniejszej sprawy - nie znajduje zastosowania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, uznając żądanie pozwu za uzasadnione, w ocenie orzekającego Sądu, powódka dokonała również waloryzacji żądanej sumy w sposób prawidłowy. Dokonana waloryzacja, wbrew zarzutom pozwanego odpowiada zasadom ujętym w przepisie art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wytycznych Sądu Najwyższego wyrażonych w uzasadnieniach orzeczeń: wyroku z 25.08.2011 r., II CSK 460/10, wyroku z dnia 15.09.2011 r. II CSK 728/10, oraz cytowanego już wyroku z 07.07.2011 r. II CSK 638/10.

W ocenie Sądu, prawidłowo także powodowa Gmina otrzymaną kwotę powiększyła o kwotę 20 275,75 zł – skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od dnia upływu terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 3 października 2012 r., tj. od 10.11.2012 r. (upływu 30 dni od dnia 10.02.2012 r.) do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu, tj. do 7 kwietnia 2014 r. – liczonych od kwoty 110 755,00 zł.

Otrzymana suma - 136 802,04 zł (116 526,29 zł + 20 275,75 zł) została przez powoda podzielona na dwa i z żądaniem zapłaty otrzymanej w ten sposób kwoty 68 401,03 zł powód wystąpił niniejszym pozwem. Obliczenia powyższe są prawidłowe, natomiast podniesiony przez pozwanego zarzut w zakresie konieczności waloryzacji połowy należnej od pozwanego i jego małżonki kwoty, a nie całej - w kontekście tego, że powód w istocie in fine podzielił otrzymany wynik na dwa, zmniejszając w ten sposób dług względem każdej z osób – zdaniem Sądu był bezprzedmiotowy.

Dalej Sąd Rejonowy uznał, iż powoływanie się przez pozwanego na okoliczności związane z nadużyciem przez powoda prawa podmiotowego i naruszeniem zasad współzycia społecznego (art. 5 kc), nie znajdowało aprobaty w niniejszej sprawie.

Co za tym idzie Sąd powództwo uwzględnił. Orzeczenie o kosztach procesu w pkt II zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. oraz w oparciu o przepis art. 99 k.p.c. Orzeczenie o kosztach procesu ujęte w punkcie III i IV wyroku, zapadło w oparciu o dyspozycję przepisu art. 113 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c., jak także w oparciu o §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.08.1982 r. w sprawie stawek, warunków przyznania i wypłaty ryczałtu przysługującego sędziom i pracownikom sądowym za dokonanie oględzin oraz stawek należności kuratorów zgodnie z którym wysokość wynagrodzenia kuratorów ustala się według przepisów określających opłaty za czynności zespołów adwokackich. Wysokość wynagrodzenia kuratorów będących adwokatami nie może przekraczać stawek zasadniczego wynagrodzenia przewidzianego tymi przepisami.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany reprezentowany przez kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu, zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części dotyczącej pkt I i II i wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie miarkowanie świadczenia i rozłożenie należności na raty. Jednocześnie wniósł o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w tym o przyznaniu kuratorowi będącemu adwokatem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu apelacyjnym z urzędu.

W apelacji zarzucono naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez dokonanie jego błędnej wykładni i przyjęcie, że nie znajduje on zastosowania w niniejszej sprawie,
2. art. 227 w zw. z art. 5 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię przekładającą się na nieprawidłowe ustalenie okresu za jaki winna być dokonana waloryzacja żądanej przez powódkę sumy a w konsekwencji błędne ustalenie wysokości kwoty skapitalizowanych odsetek za opóźnienie,

3. art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie a tym samym błędne przyjęcie, że roszczenie powódki nie narusza zasad współzycia społecznego.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż pozwany wraz z żoną dokonali sprzedaży lokalu przed zmianą przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Środki ze sprzedaży przeznaczyli w całości na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Zdaniem apelującego jakkolwiek stosunek prawy z którego wynika obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstał z chwilą dalszego zbycia nieruchomości lokalowej, jednak zaktualizował się on dopiero w chwilę żądania przez uprawnionego spełnienia obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty i wezwania pozwanego do zapłaty. Jakkolwiek powyższy stosunek obligacyjny mający charakter ciągly powstał przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami to w tej dacie trwał nadal. Z tych względów dla ocen skutków zbycia przez pozwanego nieruchomości powinien mieć zastosowanie przepis art. 68 ust 21 pkt 5.

Apelujący podniósł nadto, iż Gmina W. zwlekając z wystąpieniem o zwrot kwoty udzielonej bonifikaty przez przeszło osiem lat naruszyła zasady bezpieczeństwa prawnego oraz pewności obrotu prawnego a także zasad lojalności i uczciwości stron. Pozwany z żoną dokonując sprzedaży lokalu mieszkalnego pozostawali w przeświadczeniu że postępują zgodnie z przepisami prawa w tym przyjętymi warunkami umowy kupna sprzedaży zawartej z powódką albowiem jeszcze przed przystąpieniem do odsprzedaży lokalu dowiadywali się o możliwości i legalności przeprowadzenia takiej transakcji w Urzędzie (...) we W.. Trudno podzielić ocenę Sądu I instancji jakoby małżonkowie odsprzedając lokal sami pozostawali w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego i nie mogli tym samym zwalczać skutecznie prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty w oparciu o art. 5 kc.

**W odpowiedzi na apelację** strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:**

K. Ś. (1) w dniu 23 października 2012r. złożyła w Urzędzie (...) we W. oświadczenie, iż pieniądze ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) we W. w całości zostały przeznaczone na budowę domu w G. przy ul (...), (...)-(...) K., w którym mieszka oraz, że w 2006r. rozliczyła się w tym zakresie z Urzędem Skarbowym. W dniu 25 października 2012r. ,K. Ś. (1) złożyła w Urzędzie (...) we W. w następstwie otrzymanego wezwania do zwrotu uzyskanej bonifikaty – pismo, w którym ponownie wskazała, iż pieniądze ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) zostały wydatkowane na budowę domu w G. przy ul. (...). W domu tym zamieszkują też rodzice K. Ś. (1), z którymi wspólnie dokonano zakupu działki i budowy. Wskazała też, że w 2002r. ze sprzedaży mieszkania rodziców K. Ś. (1) zakupiona została działka i rozpoczęta budowa. Pieniądze ze sprzedaży mieszkania przy ul (...) w całości zostały przeznaczone na budowę domu. Rozliczono się w tym zakresie z urzędem skarbowym. Małżonkowie byli przekonani o konieczności przechowywani dokumentów przez 5 lat, po którym to czasie zostały zniszczone. K. Ś. (1) wraz z pismem przedłożyła: kopię protokołu z czynności sprawdzających organu podatkowego z 31 marca 2006r., wedle którego podatnicy R. Ś. i K. Ś. (1) okazali 53 faktury Vat potwierdzające poniesienie wydatków na budowę budynku mieszkalnego w kwocie 56.363,32 zł, z czego uwzględniono 49 faktur na kwotę 53.222,68 zł, wskazując iż w takim zakresie uzyskana ze sprzedaży kwota 144.000 zł została wydatkowana na cele określone w art. 21 ust 1 pkt 32 lit a lub lit e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych; kopie Pit -23 deklaracji o osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości złożonej przez R. Ś. 31 marca 2006r. w Urzędzie Skarbowym, w którym wskazano c 144.000 zł przychodu oraz kwotę 53.222 jako zwolnioną z opodatkowania; a także oświadczenie o stanie majątkowym.

W dniu 20 listopada 2013r. K. Ś. (1) złożyła wniosek o odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, wskazując na przeznaczenie środków ze sprzedaży na budowę domu i rozliczenie się w tym zakresie z urzędem skarbowym. Urząd Miejski W. w piśmie z 27 grudnia 2013r. poinformował K. Ś. (1), iż w związku z jej wnioskiem o umorzenie należności z tytułu zwrotu bonifikaty zostanie udzielona odpowiedź w terminie późniejszym z uwagi na złożoność i charakter sprawy.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 24 lutego 2015 r. Prezydent W. odmówił K. Ś. (1) umorzenia należności Gminy W. z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., wskazując na niekompletność przedłożonych dokumentów. W uzasadnieniu wskazano, iż warunki umorzenia winni spełniać wszyscy dłużnicy, więc złożenie wniosku tylko przez jednego z nich nie daje podstaw do uwzględnienia wniosku.

dowód: akta lokalowe prowadzone przez Urząd Miejski we W. dla lokalu przy ul.

(...).

Dla nieruchomości gruntowej położonej w G. (gmina C.) obejmującej działkę nr (...) i działkę nr (...) prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przez Sąd Rejonowy w Oławie Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość ta oznaczona jest jako gruntowa. Sposób korzystania zurbanizowane tereny niezabudowane. Współwłaścicielami nieruchomości pozostają pozwany R. Ś., K. Ś. (1), S. J. i B. J. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 września 2002r. Nieruchomość zakupiona celem wybudowania na niej domu, w którym wspólnie zamieszkają K. i R. Ś. z dziećmi oraz rodzice K. Ś. (2), którzy wymagają opieki. Rodzice K. Ś. (1) są osobami starszymi wymagającymi opieki, w tym też celu podjęto decyzję o wspólnym zamieszkaniu i wybudowaniu w tym celu domu. W dniu 5 listopada 2002r. złożony został wniosek w sprawie pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego we wsi G. na działkach nr (...), efektem którego współwłaściciele decyzją z 25 listopada 2002r. uzyskali pozwolenie na budowę. Środki na budowę domu pochodziły początkowo ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania rodziców K. Ś. (1), a następnie ze sprzedaży mieszkania przy ul (...) we W.. Rodzice K. Ś. (1) po sprzedaży swojego mieszkania zamieszała z córką przy ul. (...). W lipcu 2004r. wszyscy opuścili lokal przy ul (...) wobec jego sprzedaży, wprowadzając się do budowanego domu w G., którego ówczesny stan był surowy (brak łazienek, sufitów, podłóg).

Małżonkowie K. i R. Ś. przed sprzedażą mieszkania zasięgnęli informacji w Urzędzie (...) przy ul. (...) o możliwości sprzedaży mieszkania przed upływem 5 lat. Uzyskali w tym zakresie informację, że mogą sprzedać lokal mieszkalny pod warunkiem, że pieniądze zostaną przeznaczone za zakup mieszkania lub budowę domu.

W sytuacji uzyskania odpowiedzi negatywnej nie podjęliby decyzji o sprzedaży mieszkania przed upływem 5 lat. Wezwanie do zwrotu bonifikaty otrzymali w 2012r., więc już po rozwodzie K. i R. Ś., który miał miejsce w 2011r. Po wezwaniu, zgodnie z telefoniczną informacją o zakresie potrzebnych dokumentów, K. Ś. (1) dostarczyła do Urzędu Miejskiego faktury dotyczące budowy domu oraz dokumenty z urzędu skarbowego. Posiadane faktury nie pokrywały całej wydatkowanej kwoty bowiem wiele prac wykonano bez faktury tzw. systemem gospodarczym, z racji niższych wówczas kosztów, co pozwalało na wykonanie większej ilości prac. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży dwóch mieszkań (rodziców K. Ś. (1) - 85.000 zł oraz K. i R. Ś. 144.000 zł) nie wystarczyły na dokończenie domu, a jedynie na postawienie stanu surowego zamkniętego. Pozwany wyjechał wówczas za granicę aby zarobić na dokończenie prac budowlanych i wykończenie domu.

Dom w chwili obecnej nadal nie jest wykończony, nadal nie we wszystkich pomieszczeniach są sufity. K. Ś. (1) zajmuje wraz z dziećmi pomieszczenia na piętrze, a jej rodzice na parterze. Prace wykończeniowe wykonywane są w dalszym ciągu w miarę możliwości na bieżąco ze środków uzyskiwanych comiesięcznie przez K. Ś. (1) i jej rodziców.

dowód: - odpis z księgi wieczystej (...)

- akta lokalowe prowadzone przez Urząd Miejski we W. dla lokalu przy ul.

(...),

- zeznania świadka K. Ś. (1) z 18 lipca 2016r. (k. 185 i n. akt)

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości.

Sąd II instancji rozważając cały zebrany w sprawie materiał dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny - w tym oceny zgromadzonych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym oraz przed Sądem Odwoławczym dowodów - w następstwie, czego uznał, iż Sąd I instancji dokonał błędnej oceny w przedmiocie żądania, z którym wystąpiła strona powodowa. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, uznając je jednak za niepełne, wywodząc z nich - po uzupełnieniu - odmienne oceny i wnioski prawne, skutkujące wydaniem orzeczenia reformatoryjnego oddalającego powództwo.

W rozpatrywanej sprawie Gmina W. na podstawie art. 68 ust 2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dochodziła od pozwanego zapłaty - zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej R. i K. Ś. (1) przy zakupie mieszkania w przy ul (...) we W. w dniu 12 grudnia 2002r., które to pozwany wraz K. Ś. (1) zbyli 8 kwietnia 2004r. a więc przed upływem 5 lat od zakupu.

Zgodnie z art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami gmina może udzielać bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 tejże ustawy. Istotnym jest jednak, iż ustawa taką możliwość przewidując wprowadziła dla osób bonifikatę zyskujących pewne obwarowania w zakresie zbycia nabytej z bonifikatą nieruchomości, których naruszenie rodziło konieczność zwrotu kwoty zyskanej bonifikaty. Wedle art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży lokalu przy ul (...) we W. przez I. i R. Ś., jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Z kolei w ustępie 2a art. 68 ustawy stanowił, iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia: 1) na rzecz osoby bliskiej; 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego; 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa. W wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dniem 22 października 2007 r. nastąpiło rozszerzenie katalogu sytuacji, które wyłączały obowiązek, określony w art. 68 ust. 2 u.g.n., zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustawodawca wyłączył ten obowiązek także w razie 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 pkt. 5 u.g.n.).

Zmiana ta nie miała jednak zastosowania w niniejszej sprawie jak słusznie uznał Sąd Rejonowy.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 131/09 wskazał, iż przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. W przedmiotowej sprawie bezspornie sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul (...) miała miejsce przed wskazaną datą (w 2004r.), a zatem przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n nie mógł znaleźć zastosowania. Zarzuty apelującego podnoszące naruszenie wskazanej normy przez jej niezastosowanie nie mogły spotkać się z akceptacją Sądu Okręgowego. Co za tym idzie należało uznać, iż niezależnie od celu na jaki małżonkowie R. i K. Ś. (1) przeznaczyli środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania, co do zasady w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami obligowani byli do zwrotu bonifikaty wobec sprzedaży mieszkania przed upływem 5 letniego terminu od zakupu lokalu.

W ocenie Sądu II instancji cel zbycia mieszkania jak i sposób spożytkowania uzyskanych z tego środków nie mogły jednak pozostawać bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Zauważyć trzeba, iż kierunek zmian legislacyjnych w obrębie art. 68 u.g.n. pozwala na wyinterpretowanie, jaki podstawowy zamiar przyświecał ustawodawcy przy wprowadzeniu możliwości nabycia lokalu najmowanego od gminy z bonifikatą. Jest to o tyle istotnie, że niejednokrotnie zmiany ustawy są konsekwencją dostosowania przepisów do społecznie pożądanym i oczekiwanych rozwiązań, którym pierwotna wersja przepisu, mimo takowych

założeń, nie sprostała. Należało zatem mieć na względzie **cel** wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości, do których należy między innymi **zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych** dotychczasowego najemcy i stabilizacja jego sytuacji w tym zakresie. Temu celowi nie odpowiadała w pełni regulacja określająca przypadki powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, podczas gdy zbycie nieruchomości zawsze skutkowało jego powstaniem, niezależnie od przyczyny i celu zbycia. Zatem sytuacja prawna strony, która nieruchomość nabytą w trybie art. 68 ust. 2 u.g.n. wykorzystuje na cele mieszkaniowe oraz strony, która zbywa ją w zamian za prawo wykorzystywane również na cele mieszkaniowe, będzie - zgodnie z przepisem mającym zastosowanie w niniejszej sprawie - odmienna. Ustawodawca ostatecznie dostrzegł tę niekonsekwencję, czemu dał wyraz w powołanej wyżej nowelizacji. Jak już wyżej wskazał Sąd Okręgowy, nowelizacja ta, wobec braku przepisów przejściowych, znajduje zastosowanie do stosunków powstałych po dniu jej wejścia w życie, a zatem nie do stanu faktycznego niniejszej sprawy, to jednak nie stoi na przeszkodzie uznaniu, iż żądanie pozwu stanowi nadużycie prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 2015r. I ACa 695/14).

Sąd Rejonowy w tym zakresie wyraził ocenę negatywną, ogólnikowo uznając brak przesłanek dla zastosowania art. 5 kc.

Sąd ten w tym zakresie nie poczynił jednak pełnych ustaleń faktycznych a tych poczynionych, nie rozważył. Sąd Okręgowy będąc sądem merytoryczny uzupełnił zatem postępowanie dowodowe i ustalenia faktyczne, których wszechstronna analiza i ocena zgodna z art. 233§1 kpc doprowadziła do odmiennych niż Sąd Rejonowy wniosków.

Zgodnie z przepisem art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r. II CSK 831/140). Zastosowanie zasad współżycia społecznego pozostaje w nierozłącznym związku z **całościowością** okoliczności każdej, indywidualnie ocenianej, konkretnej sprawy. W takim całościowym ujęciu wymienione zasady wyznaczają podstawy, granice i kierunek ich zastosowania w wyjątkowych sytuacjach rozstrzyganej sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. II CSK 757/14).

Sąd Rejonowy jak słusznie podniesiono w apelacji całościowość okoliczności sprawy nie rozważył, czym uchybił normie art. 233§1 kpc.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, iż pozwany (reprezentowany w sprawie przez kuratora) już w odpowiedzi na pozew powołał się na naruszenie zasad współżycia społecznego z uwagi na: czas wystąpienia o zwrot bonifikaty (po 8 latach od daty gdy takie zwrotu mogła żądać strona powodowa), motyw zbycia lokalu przez K. i R. Ś. przed upływem 5 lat a także cel na jaki przeznaczone zostały uzyskane środki.

Pozwany wskazał także na ograniczenie powództwa tylko do pozwanego, przy jednocześnie toczącym się postępowaniu o umorzenie należności względem K. Ś. (1), którego wynik jest dla sprawy istotny. Tych wszystkich okoliczności Sąd I instancji nie tylko nie rozważył dokonując oceny w kontekście przepisu art. 5 kc, ale w istocie nie poczynił w tym zakresie niezbędnych ustaleń faktycznych (art. 227 kpc), które to wadliwości wyeliminował Sąd Okręgowy dzieląc wyrażone w tym zakresie zarzuty apelacji.

Dowody zgromadzone przed Sądami obu instancji (art. 382 kpc), w tym w szczególności zeznania świadka K. Ś. (1) oraz dowody z dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych Gminy W. dotyczących lokalu przy ul (...) we W. (wniosek o umorzenie złożony przez K. Ś. (1) i załączone do niego dokumenty w postaci deklaracji podatkowej (...) z 2006r i protokołu z czynności sprawdzających organu podatkowego z 31 marca 2006r., zarządzenie Prezydenta W. z 24 lutego 2015r. w przedmiocie odmowy umorzenia należności Gminy K. Ś. (1)), czy też dokumentów dotyczących



nieruchomości w G. (odpis z księgi wieczystej), pozwalały w sposób nie nasuwający wątpliwości ustalić tak motywy jak i okoliczności zbycia lokalu przy ul. (...) przez K. i R. Ś. oraz sposób wydatkowania uzyskanych środków.

Przede wszystkim nie można uznać, aby sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonana przez pozwanego i K. Ś. (1) podyktowane było chęcią zysku, czy miało na celu ich wzbogacenie. Podjęta decyzja była racjonalna i podyktowana oceną sytuacji życiowej, której głównym celem było **zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny pozwanego i jego teściów**. Z uwagi na zaawansowany wiek rodziców K. Ś. (1) i ich stan zdrowia, K. Ś. (1) wraz z pozwanym podjęli decyzję o sprzedaży własnych mieszkań w celu wybudowania za uzyskane środki wspólnego domu, w którym razem zamieszkają, tak aby rodzice K. Ś. (1) mieli zapewnioną opiekę w niezbędnym zakresie. Ze zgromadzonych dowodów wynikała taka też chronologia zdarzeń. Pierwsze sprzedane zostało mieszkanie rodziców K. Ś. (1) za kwotę 85.000 zł, po którym to fakcie wprowadzili się oni do mieszkania córki i zięcia przy ul (...) we W., rozpoczynając też budowę domu na zakupionej wspólnie działce. Następnie sprzedane zostało mieszkanie przy ul. (...) a uzyskane środki (144.000) przeznaczono na kontynuację budowy. Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania świadka K. Ś. (1), która była w słuchaniu w tym zakresie pod przyrzeczeniem, iż uzyskane środki w taki właśnie sposób zostały wydatkowane. Protokół organu podatkowego z 2006r. potwierdza, iż ponad 1/3 uzyskanej kwoty była udokumentowana fakturami potwierdzającymi przeznaczenie na budowę domu. Co oczywista brak faktur w pozostałym zakresie nie dyskwalifikuje od razu tożsamesgo sposobu zagospodarowania pozostałych środków. Uzasadnionym w świetle doświadczenia życiowego z uwzględnieniem ówczesnej przede wszystkim sytuacji finansowej pozwanego i jego małżonki oraz jej rodziców było przyjęcie, iż duży zakres prac wykonany został systemem gospodarczym, by ograniczyć koszty, na co wskazywała w toku przesłuchania K. Ś. (1). Ponadto jeśli zważy się także na wysokość kwot uzyskanych ze sprzedaży obu mieszkań ( 85.000zł i 144.000 zł ), biorąc pod uwagę koszty budowy, to wskazać należy, iż środki te w całości musiały zostać wydatkowane na budowę domu. Okoliczność, iż budowa ta jeszcze się nie zakończyła także nie budzi w świetle ich wysokości żadnych wątpliwości. Potwierdzają to także zeznania świadka K. Ś. (2) i odpis z księgi wieczystej nieruchomości na jakiej dom został posadowiony, w której budynek wciąż nie został ujawniony. Nielogicznym byłoby w istocie przyjęcie innego sposobu ich wydatkowania, zważywszy, iż w budowanym domu tak pozwany z rodziną, jak i jego teściowie już w lipcu 2004r. zamieszkali pomimo jego surowego stanu, nie mając zaspokojonych inaczej potrzeb mieszkaniowych i dążąc do zakończenia prac.

W kontekście powyższego pozwany wraz z żoną podejmując decyzję o sprzedaży lokalu nie kierowali się chęcią zysku a w dalszym ciągu zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, tyle że wspólnie z rodzicami K. Ś. (1) i na ten cel uzyskane ze sprzedaży lokalu środki przeznaczyli. Nie można przy tym uznać, by zmiana warunków lokalowych, stanowiła o polepszeniu warunków bytowych i tym samym naruszyła cel bonifikaty. Dom wybudowany przez pozwanego i jego rodzinę, stanowi bowiem jego własność w udziale 1/2 , jest niedokończony a rodzina nadal tam zamieszkuje.

Ponadto Sąd miał na uwadze również informacje przekazane pozwanemu i jego żonie K. Ś. (1) w Urzędzie Miasta, a dotyczące realizacji przez Gminę prawa żądania zwrotu waloryzowanej bonifikaty.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadka K. Ś. (1), która w tym zakresie została przesłuchana także pod przyrzeczeniem, iż uzyskali wraz z pozwanym informację, że jeśli środki ze sprzedaży mieszkania zostaną wydatkowane na zakup innego lokalu lub wybudowania domu, to Gmina nie będzie żądała zwrotu bonifikaty. Przede wszystkim świadek w sposób logiczny i przekonujący wyjaśniła, iż jeśli takiej informacji by nie uzyskali to wstrzymaliby się z decyzją co do sprzedaży lokalu do czasu upływu 5 letniego terminu. Mieszkanie przy ul (...) było bowiem duże tj. ponad 90 m kw, a zatem wystarczające aby zaspokoić przez jakiś czas, potrzeby mieszkaniowe rodziny pozwanego i jego teściów. Uwzględniając zatem warunki mieszkaniowe w dacie sprzedaży lokalu przy ul (...), decyzji o zbyciu lokalu nie sposób było poczytywać za wymuszoną a jedynie podyktowaną pozytywną informacją uzyskaną w Urzędzie Miasta.

Za wiarygodnością twierdzeń świadka w tym zakresie przemawiała w istocie i postawa strony powodowej, która potwierdziła na wezwanie Sądu w piśmie z dnia 30 maja 2016 r., iż osoby w stosunku do których (wspólnie z pozwanym i K. Ś. (1)), wydane zostało w 2004r. zarządzenie Prezydenta W. o wystąpieniu o zwrot bonifikaty w większości przypadkach uzyskały czy to umorzenie należności czy też od żądania zwrotu bonifikaty odstąpiono między innymi z powodu przeznaczenia środków na cele mieszkaniowe zrozumianego jako zakup domu, zakup lokalu mieszkalnego

czy zakup nieruchomości na **której wybudowany został następnie dom**. Skoro zatem strona powodowa w odniesieniu do innych osób, które środki ze sprzedaży lokalu przeznaczyły na cele mieszkaniowe, w tym i budowę domu, odstąpiła od zwrotu bonifikaty (wielokrotnie), to znaczy że Gmina miała taką praktykę, tak interpretowała obowiązujące wówczas przepisy i takie informacje w istocie były udzielane osobom chcącym zbyć lokale nabyte z bonifikatą, a co z kolei potwierdza wiarygodność zeznań świadka K. Ś. (1) o zakresie przekazanych jej informacji przez pracowników Urzędu Miasta. Zatem właściciele lokali nabytych od Gminy, w tym i pozwany z K. Ś. (1) pozostawali w uzasadnionym zaufaniu do pracowników strony powodowej, jak i co do prawdziwości udzielonych informacji. Stąd nie można czynić im zarzutu, że w działaniu wykazali się brakiem wiedzy, naiwnością, czy też nie dochowali należytej staranności tym bardziej jeśli się weźmie pod uwagę, iż takie zwolnienie obowiązuje w przypadku obowiązku uiszczenia podatku dochodowego, z czego w części skorzystali. Pozwany wraz z K. Ś. (1) mogli zatem w świetle udzielonych im informacji uzasadnienie przypuszczać, iż system jest spójny, a zatem przyjęte zasady na tle różnych przepisów są tożsame. Tym samym zachowania pozwanego, jak przyjął Sąd Rejonowy, dokonującego sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat nie można było uznać za naruszającego zasady współżycia społecznego i z tego powodu pozbawić go z możliwości powołania się na art. 5 kc.

Ponadto na dotychczasową praktykę w odstępowaniu od zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia środków ze sprzedaży na cele mieszkaniowe (nawet gdy przepis u.g.n. o tym nie stanowił) wskazuje także czas w jakim Gmina W. upomniała się o zwrot bonifikaty, co słusznie podniósł pozwany. Nastąpiło to nie w 2004r., gdy lokal został sprzedany i wydane zostało zarządzenie Prezydenta W. w tym przedmiocie (potwierdzające de facto wiedzę Gminy W. o zbyciu lokalu przez pozwanego i K. Ś. (1)), ale w 2012r., a więc przy upływie okresu przedawnienia. Między sprzedażą lokalu a wezwaniem do zapłaty upłynęło 8 lat. Logicznym było więc przyjęcie, iż Gmina nie uczyniła tego wcześniej, bo zasadą w Gminie było nie odbieranie bonifikat jeśli nabywcy lokali środki z ich sprzedaży przeznaczeni na cele mieszkalne.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe okoliczności uzasadniają stwierdzenie, iż dochodzenie od pozwanego przez powodową Gminę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi czynienie z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem i jest sprzeczne z art. 5 kc.

Podnieść należy jeszcze jeden bardzo istotny fakt, a mianowicie, iż w stosunku do innych mieszkańców, którzy jak pozwany i K. Ś. (1) przeznaczili środki na budowę domu, Gmina W. odstąpiła od zwrotu bonifikaty. Natomiast K. Ś. (1) odmówiono umorzenia należności wobec Gminy W., nie z powodu tego, iż nie wydatkowano środków ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe, a z uwagi na niekompletność przedłożonych dokumentów tj. niezłożenie wniosku przez pozwanego. Prawo do nabycia mieszkania z bonifikatą i sama bonifikata to prawo jakie zyskali oboje małżonkowie, którzy to również razem lokal objęty bonifikatą zbyli w 2004r., rozwodząc się następnie w 2011r. Odpowiedzialność byłych małżonków (pozwanego i K. Ś. (1)) za ich długi wobec powodowej Gminy ma charakter odpowiedzialności solidarnej (art. 370 kc), bowiem wspólnie nabyli lokal od Gminy. Późniejsze rozwiązanie małżeństwa przez rozwód, nie zmieniło zasad ich odpowiedzialności za wspólny dług, które wynikają z art. 366 k.c., ani zasad wzajemnych rozliczeń w sytuacji zwrotu bonifikaty przez jednego z małżonków (art. 376 kc). Zasadzenie zwrotu bonifikaty od jednego z byłych małżonków, niewątpliwie rzutuje więc na sytuację drugiego, który zwolnienia od spłaty nie uzyskał. W konsekwencji zatem rozstrzygając w niniejszej sprawie celowym było wzięcie pod uwagę okoliczności wskazywanych również przez K. Ś. (1), tym bardziej, iż pozwany nieznanym jest z miejsca pobytu i nie utrzymuje kontaktu z rodziną od co najmniej 2008r., co też między innymi było przyczyną złożenia wniosku o umorzenie tylko przez K. Ś. (1) działającą w trosce o interesy obojga małżonków, bowiem ich przecież łącznie obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy. Okoliczność zatem, że wniosek o umorzenie należności wobec Gminy W. złożyła sama K. Ś. (1), a nie razem z R. Ś., nie ma żadnego znaczenia, gdyż każdy z dłużników mógł działać samodzielnie i podejmować działania w celu zwolnienia ich z zobowiązania.

Obywatel w kontaktach z władzą publiczną **zawsze** jest słabszym partnerem i ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie organów tej władzy nie naruszy jego praw, a względ na interesy finansowe Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspokajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Ustawodawca w art. 5 kc wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób nie dający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, iż określone zachowania zasługują na akceptację, a inne mogą spotkać się

z krytyką. Oceny tej dokonuje się poprzez rozważnie interesów obu stron stosunku prawnego w świetle całokształtu okoliczności danego przypadku. Jeśli okoliczności te rozpatrywane łącznie, według kryteriów obowiązujących w ramach zasad współżycia społecznego, takich jak np. zasada słuszności, sprawiedliwości społecznej, nakazują przyznać ochronę dłużnikowi, roszczenie na podstawie art. 5 kc podlega oddaleniu. Celem przeznaczenia bonifikaty i sprzedaży lokalu było zagwarantowanie warunków lokalowych. Cel ten został niewątpliwie zachowany, albowiem pozwany wykorzystał nabyty lokal zbywając go na cele mieszkaniowe, a wszystkie powyżej wskazane okoliczności sprawy uzasadniają stwierdzenie, iż dochodzenie przez Gminę W. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w niniejszej sprawie jest sprzeczne z art. 5 k.c.

Sąd II instancji uznając zatem zasadność apelacji zmienił zaskarżony wyrok powództwo oddalając. Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy skutkować musiała zmianą rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania. Oddalenie powództwa czyniło pozwanego wygrywającym w sprawie, zważywszy zaś, iż był w sprawie reprezentowany przez kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu celowym pozostawało uchylenie pkt II wyroku oraz zmiana pkt IV w zakresie strony zobowiązanej do uiszczenia kwoty brakujących wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Strona powodowa jako przegrywająca winna zgodnie z art. 98 kpc w zw. z art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych koszty te pokryć, czemu dał wyraz Sąd Okręgowy.

Wobec powyższego na podstawie art. 386§1 kpc orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Mając na uwadze, iż pozwany reprezentowany był w postępowaniu drugoinstancyjnym przez kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu w osobie adw. J. S., Sąd Okręgowy w punkcie II przyznał od Skarbu Państwa na rzecz kuratora wynagrodzenie w wysokości 2214 zł (1800 zł wraz 414 zł podatku VAT) na podstawie §1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 6 pkt 6 i §13 ust 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wygranie w całości apelacji przez pozwanego reprezentowanego przez kuratora, którego wynagrodzenie zostało przyznane ze środków Skarbu Państwa, jak też zwolnienie kuratora od obowiązku uiszczenia opłaty od wywiedzionej apelacji (art. 96 ust 1 pkt 5 uksc) , skutkować musiało obciążeniem strony powodowej jako przegrywającej, kosztami wynagrodzenia kuratora, jak i należną od apelacji opłatą zgodnie z art. 98 kpc w zw. z art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, co znalazło wraz w punkcie III i IV wyroku.

SSO Małgorzata Dasiewicz- Kowalczyk SSO Monika Kuźniar SSO Krzysztof Kremis