

Sygn. akt I ACa 791/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak SSO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 września 2012 r., sygn. akt I C 360/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem, kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym,

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 6.263 zł (sześć tysięcy dwieście

sześćdziesiąt trzy złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO del. K. Górski SSA D. Rystał SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I Aca 791/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. S. kwoty 125.250,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 21 grudnia 2011 r., nadto obciążenie pozwanej kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka zbyła pozwaną lokal mieszkalny, udzielając jednocześnie bonifikaty w kwocie 121.090,72 zł od ceny nabycia lokalu mieszkalnego. Po upływie zaledwie dwóch lat, w dniu 24 lipca 2003 r. pozwana zbyła lokal na rzecz osób trzecich, które nie są dla niej osobami bliskimi. Tym samym pozwana dokonując zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 10 - letniego okresu od daty jego nabycia od Gminy Miasta S. naruszyła warunki udzielenia bonifikaty wynikające art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu. Wskazane naruszenie daje powódce podstawę do żądania od pozwanej zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z kwotą waloryzacji ustaloną na sierpień 2003 r.

Powódka podkreśliła też, że pozwana nabyła lokal za kwotę, po uwzględnieniu bonifikaty, niespełna 32.700 zł. Zbywając następnie ten lokal na wolnym rynku niejako kosztem powódki pozwana wzbogaciła się o 120.000 zł. Wezwana do zapłaty kwoty 125.250, 13 zł powódka odmówiła zapłaty.

Nakazem zapłaty z 21 marca 2012 r., w sprawie o sygn. I Nc 81/12 referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Pozwana B. S. złożyła skutecznie sprzeciw od ww. nakazu zapłaty. Wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że powódka nie wykazała, że udzieliła pozwaną bonifikaty rozumieniu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W umowie nabycia przedmiotowego lokalu zawartej pomiędzy powódką, a pozwaną nie ma ani słowa o tym, że pozwana - w sytuacji zbycia lokalu na rzecz innej osoby niż bliska przed upływem 10 lat - będzie zobowiązana do zwrotu udzielonej ulgi. Pozwana uważała ponadto, że ulga została jej udzielona z uwagi na to, że była najemcą przedmiotowego lokalu.

Pozwana podkreśliła ponadto, że powódka nie wykazała, iż Rada Miasta S. podjęła uchwałę w przedmiocie udzielenia pozwaną bonifikaty. Z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika zaś jednoznacznie, że zastosowanie bonifikaty musi zostać poprzedzone wydaniem przez wojewodę zarządzenia lub podjęciem przez odpowiednią radę lub sejmik województwa uchwały w sprawie zwolnienia z obowiązku zastosowania przetargu.

Uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku na którą w pozwie powołuje się powódka) jest uchwałą, która nie dotyczy ani indywidualnie pozwanej ani konkretnie nabytego przez nią lokalu, a skoro tak, to nie sposób uznać, że doszło do skutecznego udzielenia pozwaną bonifikaty w rozumieniu art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana podniosła również, że zwrot bonifikaty następuje na żądanie uprawnionego organu. Organem tym jest organ wykonawczy Gminy. Zdaniem pozwanej Prezydent Miasta S. obowiązany był wydać w omawianym zakresie decyzję administracyjną. Nie można uznać, że wystarczające jest tutaj wyrażenie woli przez wezwanie do zapłaty, udzielenie pełnomocnictwa, czy też wytoczenie powództwa. Zatem żądanie zwrotu bonifikaty powinno przybrać postać aktu administracyjnego zawierającego podstawę prawną, podstawę faktyczną oraz uzasadnienie. W sprawie decyzja taka nigdy nie została wydana.

W dalszej kolejności pozwana wskazała, że powództwo jest pozbawione podstaw również z uwagi na to, że pozwana sprzedała lokal (przy którego nabyciu otrzymała ulgę) po to tylko, by nabyć inny lokal w celu wykorzystania go

wyłącznie dla potrzeb mieszkaniowych. Za środki uzyskane ze sprzedaży owego lokalu pozwana nabyła lokal w S., który darowała synowi K. S. (będącemu dla pozwanej osobą bliską), a nadto niewielki i niedrogi lokal w B. dla siebie.

Wreszcie pozwana podniosła także zarzut nadużycia przez powódkę prawa. Dochodzenie bonifikaty jest w ocenie pozwanej sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Gmina nie informowała jej o możliwości dochodzenia zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zbyt szybkiej sprzedaży przedmiotowego lokalu. Gmina dochodzi swojego roszczenia po blisko dziesięciu latach od zbycia go przez pozwaną osobie trzeciej, pozwana była słabszym partnerem w relacjach z Gminą a na nabycie tego lokalu pozwana przeznaczyła wszystkie swoje oszczędności, których obecnie nie posiada, utrzymując się z emerytury w kwocie 1900 zł, z której spłaca min. kredyt mieszkaniowy w kwocie 810 zł.

Wyrokiem z dnia 28 września 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie o sygn. akt I C 360/12 zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 125.250,13 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2011 roku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6263 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok powyższy Sąd oparł na ustaleniu, że w dniu 23 kwietnia 2001 r. powódka Gmina Miasto S. oraz pozwana B. S. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste i ustanowienia hipoteki. Umowę zawarto w trybie przepisów ustawy własności lokali, o gospodarce nieruchomościami i na podstawie uchwał Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 r. o numerze (...) w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków i z dnia 30 marca 1999 r. o numerze (...) zmieniającej ww. uchwałę (§ 2 i 3a umowy).

Cenę sprzedaży strony ustaliły na 32.675,28 zł. Cenę ustalono po uprzednim zastosowaniu 75% bonifikaty od wartości rynkowej określonej wcześniej przez rzeczoznawcę na kwotę 153.766 zł oraz 15% ulgi wynikającej z wyboru sposobu płatności. Część ceny w kwocie 6.535,06 zł została uiszczona przez pozwaną najpóźniej w dniu zawarcia umowy, resztę ceny zobowiązała się uiścić w czterech równych ratach rocznych. W lokalu tym B. S. zamieszkiwała wówczas z dwojgiem dzieci.

Pozwana dokonała zapłaty co najmniej części ceny ze środków pochodzących z własnych oszczędności, ze środków pochodzących ze spadku po matce, nieznaczną część dołożył jej były mąż i ojciec jej dwóch synów, którzy zamieszkiwali wspólnie z B. S.. Po nabyciu rozpoczęła remont lokalu.

W dniu 24 lipca 2003 r. B. S. zbyła ww. lokal R. C., nie będącej dla niej osobą bliską, za cenę 152.000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży B. S. przeznaczyła na zakup dwóch innych lokali, w części także na spłatę zobowiązań wobec Gminy Miasta S. i banku (spłatę co najmniej oprocentowania od rozłożonej na raty ceny). W dniu 2 sierpnia 2003 r. pozwana nabyła lokal położony w S. przy ul. (...) o pow. użytkowej 47,13 m⁽²⁾ za cenę 78.000 zł, który następnie darowała swemu synowi. Następnie kupiła dla siebie lokal mieszkalny w B. S., w którym mieszka do chwili obecnej.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że wartość lokalu przy (...) 3/1 z dnia zawarcia umowy jego sprzedaży pozwanej odpowiadała wartości ustalonej przez rzeczoznawcę. tj. 153.766 zł. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty to 32.675,28 zł. Wysokość udzielonej bonifikaty to 121.090,72 zł. Wysokość ww. bonifikaty, po dokonaniu jej waloryzacji za okres od kwietnia 2001 r. do sierpnia 2003 r., kiedy to Gmina dowiedziała się o sprzedaży lokalu przez pozwaną obcej osobie, to łączna kwota 125. 250,13 zł.

Pismem z 30 listopada 2011 r. Prezydent Miasta S. wezwał pozwaną do zapłaty na rzecz Gminy Miasto S. kwoty 125 250,13 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. W piśmie z 19 grudnia 2011 r. pozwana odmówiła zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty.

Gmina Miasto S. nie pouczyła pozwanej o brzmieniu art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 23 kwietnia 2001 r. Zapis o zwrocie zwaloryzowanej bonifikaty nie został umieszczony w umowie sprzedaży z 23 kwietnia 2001 r., ani w uchwałach Rady Miejskiej w S. i dokumentach przedłożonych przy zawieraniu tej umowy sprzedaży. Pozwana nie wiedziała w dniu nabycia ww. lokalu od Gminy, jak i później, dokonując jego

sprzedaży obcej osobie, że właściwy organ będzie mógł od niej skutecznie zażądać - wobec dokonania tej sprzedaży przed upływem 10 lat od nabycia - zwrotu kwoty udzielonej jej wcześniej bonifikaty, po jej waloryzacji.

Rada Miejska w S. nie podjęła uchwały. w której udzieliła zgody na przyznanie bonifikaty związanej ze sprzedażą lokalu przy ul. (...) na rzecz B. S.. Prezydent Miasta S. nie wydał nigdy decyzji lub innego aktu administracyjnego, w którym wskazał, że chce dochodzić od B. S. zwrotu udzielonej bonifikaty.

Sąd ustalił, że B. S. ma 66 lat, z zawodu jest chemikiem, aktualnie pobiera emeryturę w kwocie około 2.000 zł netto miesięcznie, wcześniej pobierała rentę z tytułu niezdolności do pracy w kwocie około 750 zł netto miesięcznie związaną ze stwierdzoną u niej chorobą zawodową w postaci astmy oskrzelowej i zespołu cieśni nadgarstka lewego. Orzeczeniem z 19 października 2010 r. B. S. została uznana za niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, do dnia 31 października 2015 r., z uwagi na problemy zdrowotne ruchowe i oddechowe. Aktualnie nie pracuje, pobiera ww. emeryturę, nie posiada żadnych oszczędności. Jej miesięczne wydatki to: rata kredytu w kwocie około 800 zł, spłata debetu na rachunku bankowym w kwocie około 250 zł, koszt zakupu koniecznych leków w kwocie około 200 zł; na życie pozostaje jej kwota około 750 zł miesięcznie. Niekiedy pomagają jej finansowo synowie.

Przystępując do rozważań, Sąd wskazał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651) w brzmieniu z dnia dokonania przez pozwaną sprzedaży lokalu nabytego wcześniej (tj. nabytego dnia 23 kwietnia 2001 r.) z bonifikatą przez pozwaną tj. w brzmieniu z 24 lipca 2003 r.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd wskazał, że w sprawie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dniu zbycia lokalu osobie trzeciej przez osoby, które nabyły go wcześniej z bonifikatą. Za stanowiskiem takim przemawia przede wszystkim to, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty aktualizuje się właśnie tego dnia.

Powołując się na przepisy art. 68 ust 2 u.g.n. i art. 227 u.g.n., Sąd wskazał, że na powódce spoczywał ciężar wykazania okoliczności objętych dyspozycją art. 68 ust. 2 u.g.n.

Wskazując na okoliczności bezsporne między stronami, Sąd skonstatował, że spór sprowadzał się do oceny prawnej okoliczności podniesionych przez pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty i piśmie z 21 września 2012 roku.

Odnosząc się do kwestii braku uchwały Rady Miejskiej w S. dotyczącej udzielenia pozwanej bonifikaty, Sąd uznał, że w świetle art. 68 ust 1 u.g.n. uchwała taka niewątpliwie powinna być podjęta. Jednak mimo, że nie została podjęta, to umowa zbycia - z bonifikatą właśnie - została zawarta, własność lokalu przy ul. (...) przeszła na pozwaną i to za cenę znacznie niższą od odpowiadającej jego rzeczywistej wartości. Nieprawidłowości poprzedzające udzielenie bonifikaty (brak indywidualnego aktu o zgodzie na bonifikatę, przy poprzestaniu na wydaniu tylko aktu generalnego) nie mogą rzutować w żaden sposób na obowiązek zwrotu faktycznie udzielonej bonifikaty, szczególnie, że nie były kwestionowane przez pozwaną w toku postępowania administracyjnego

W umowie sprzedaży strony wyraźnie zaznaczyły, że umowę zawierają w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazały też, że Gmina udziela 75% bonifikaty i 15% ulgi. Powyższe świadczy o tym, że pozwanej udzielona została bonifikata w rozumieniu art. 68 u.g.n. Sąd zasygnalizował również, że pozwana nie wykazała okoliczności, jaką podniosła w toku przesłuchania, mianowicie jakoby wartość lokalu przy (...) 3/1 nie odpowiadała kwocie 153.766 zł, ustalonej w 2001 r. przez rzeczoznawcę. Z umowy sprzedaży z 23 kwietnia 2001 r. płynie wniosek odwrotny, a przesłuchanie pozwanej i zeznania jej syna były w tym zakresie niewystarczające.

W ocenie Sądu Okręgowego, chybiony był drugi zarzut pozwanej jakoby dla skutecznego dochodzenia zwrotu bonifikaty konieczne było wydanie decyzji administracyjnej przez Prezydenta Miasta S.. Zdaniem Sądu decyzja ta nie była potrzebna. Żaden z przepisów prawa administracyjnego lub ustawy o gospodarce nieruchomościami nie nakłada na Prezydenta obowiązku wydania w omawianym zakresie decyzji administracyjnej, wystarczające było

zatem przejawienie przez niego, jako organu wykonawczego powódki, woli zwrotu bonifikaty w dowolny sposób. W rozpoznawanej sprawie przybrało to postać wezwania pozwanej do zapłaty kwoty objętej pozwem.

Pozwana podniosła także, że żądanie zwrotu jest nieuzasadnione gdyż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą przeznaczyła następnie na zakup innych lokali mieszkalnych. Sąd wskazał, że ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. dodano do art. 68 ust. 2a pkt 5. Z przepisu tego wynika m.in., że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wyłączony, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Bezsporne było, że stan taki zaistniał w sprawie. Co jednak istotne, przepis ten nie ma, z uwagi na jego nieobowiązywanie w dniu zbycia lokalu przez pozwaną obcej osobie, zasadę niedziałania prawa wstecz i brak przepisów przejściowych, zastosowania w sprawie.

Przyjęcie możliwości uwzględnienia treści tego przepisu stanowiłoby wkraczanie w zakres wyłącznych uprawnień ustawodawcy.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, że żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powódka nadużywa swojego prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd zaznaczył, że pozwana powołała się na brak pouczenia ją przez Gminę, notariusza lub inny podmiot o konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu w okresie karencji i wywołany tym brak po jej stronie wiedzy o takim obowiązku, bycie słabszą stroną w stosunkach z Gminą, wystąpienie przez Gminę z ww. żądaniem po upływie aż blisko 10 lat od dokonania kwestionowanej sprzedaży oraz na swoją ciężką sytuację zdrowotną i finansową.

Przytaczając treść art. 5 k.c. oraz wnioski płynące z licznych judykatów Sądu Najwyższego, w tym m.in., że zastosowanie art. 5 k.c. winno mieć charakter wyjątkowy, a na przepis ten nie może powoływać się osoba, która sama zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powódka, żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie nadużywa swojego prawa. Żadna z okoliczności, na które powołała się pozwana samodzielnie, jak i też wszystkie one łącznie nie świadczą o sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego.

Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd wskazał, że z żadnego przepisu prawa nie wynikał obowiązek Gminy do pouczenia pozwanej o uprawnieniu Gminy do żądania zwrotu bonifikaty w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. W umowie sprzedaży znalazło się natomiast postanowienie, zgodnie z którym umowa była zawierana w trybie przepisów u.g.n. Ponadto obowiązki stron wynikały nie tylko z samej umowy, ale także, zgodnie z art. 56 k.c. - z art. 68 u.g.n.

Sąd przyznał rację pozwanej, że powódka bardzo późno wystąpiła z zażądaniem zwrotu bonifikaty. Wskazał jednak, że jest uprawnienie wierzyciela, a wobec żądania kwoty waloryzacji tylko za okres do sierpnia 2003 r. i zażądania odsetek dopiero od 21 grudnia 2011 r. nie można powiedzieć, że zachowanie Gminy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nielojalne lub nieuczciwe wobec pozwanej.

Za chybiony Sąd uznał zarzut pozwanej, że jej sytuacja finansowa i zdrowotna uzasadniały oddalenie powództwa. Analizując sytuację finansową i zdrowotną pozwanej Sąd skonstatował, że nie jest tak jak twierdzi pozwana, że uwzględnienie powództwa spowoduje konieczność zbycia przez nią aktualnie zajmowanego lokalu. Zatem w sprawie brak podstaw do zastosowania art. 5 k.c.

Pozwana zakwestionowała wysokość kwoty waloryzacji. Nie wskazała jednak nawet na czym ma polegać, jej zdaniem, wadliwość wyliczenia kwoty waloryzacji, dokonanego przez powódkę. Takie ogólne tylko zaprzeczenie, nie podważa samo przez się prawidłowości ww. wyliczenia.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o dyspozycję art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty objętej pozwem pismem z 30 listopada 2011 r., wyznaczając termin 14 dni do zapłaty. Pozwana otrzymała je 6 grudnia 2011 r., termin zapłaty minął bezskutecznie z końcem 20 grudnia 2011 r., tym samym odsetki przysługują powódce od dnia następnego.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Wyrok powyższy zaskarżyła pozwana w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci przepisów art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich wadliwą wykładnię i tym samym niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że powódka udzieliła pozwanej skutecznie bonifikaty na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze konkretnym i indywidualnym, a nadto uznanie, że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej w tym zakresie;
2. naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że działanie powódki nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;
3. naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 232 i 233 § k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewystarczająco wszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, że powódka udzieliła pozwanej skutecznie bonifikaty na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze konkretnym i indywidualnym, a nadto poprzez uznanie, że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej w tym zakresie, jak również poprzez ustalenie, że nie stanowi nadużycia prawa dochodzenie przez powodową gminę świadczenia, o którego możliwości żądania pozwana nie wiedziała (i o czym nie została pouczona przez powodową gminę), w czasie, w którym obowiązujące przepisy nie dopuszczają możliwości żądania zwrotu bonifikaty, gdy środki ze sprzedaży zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, a pozwana jest chorującą emerytką ze stwierdzoną niepełnosprawnością, której nie stać nawet na zaspokojenie wszystkich elementarnych potrzeb życiowych.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za I i II Instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto skarżąca wniosła o wystąpienie przez Sąd odwoławczy z pytaniem prawnym do Sądu Najwyższego.

W uzasadnieniu apelacji, odnosząc się do poszczególnych zarzutów skarżąca wskazała, że skoro uchwała Rady Gminy S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku jest uchwałą, która nie dotyczy ani indywidualnie pozwanej ani konkretnie nabytego przez nią lokalu (jest to bowiem uchwała w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, a nie w sprawie zgody na udzielenie pozwanej bonifikaty na nabycie lokalu położonego w S. przy ul. (...), nie sposób uznać, że doszło do skutecznego udzielania pozwanej bonifikaty w rozumieniu art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nie sposób uznać, że choć taka uchwała jest wadliwa i nie mogła być podstawą do udzielenia bonifikaty, tylko dlatego że nie została zakwestionowana w postępowaniu administracyjnym zainicjowanym jej podjęciem, a przy tym została podjęta w granicach kompetencji, stała się jednak podstawą do skutecznego udzielenia bonifikaty.

Stosowna uchwała powinna obejmować nie tylko sam fakt udzielenia bonifikaty, ale także jej zakres, a więc również warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych. Nie do przyjęcia jest pogląd, że pomimo braku uchwały Rady Gminy w przedmiocie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty w określonej wysokości na nabycie konkretnie wskazanego lokalu na rzecz indywidualnie określonej osoby doszło do skutecznego udzielenia bonifikaty.

Pozwana wskazała również, że w umowie nabycia przedmiotowego lokalu zawartej pomiędzy powódką a pozwaną nie ma ani słowa o tym, że pozwana w sytuacji zbycia lokalu na rzecz innej osoby niż bliska przed upływem 10 lat będzie zobowiązana do zwrotu udzielonej ulgi. Żadne warunki co do ograniczeń w zbywaniu lokalu, ewentualnie konsekwencji jego zbycia przed upływem lat 10, nie zostały określone. Gmina Miasto S. nie pouczyła pozwanej

o brzmieniu art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zapis o możliwości żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie znalazł się ani w treści umowy sprzedaży ani w żadnym z dokumentów przedłożonych przez powódkę przy zawieraniu umowy.

Wbrew ocenie Sądu I instancji, Prezydent Miasta S., aby móc żądać zwrotu bonifikaty, w tym zakresie decyzję administracyjną. Nie można zgodzić się z poglądem, że wystarczające do żądania zwrotu bonifikaty było wyrażenie woli przez wezwanie do zapłaty, udzielenie pełnomocnictwa czy też wytoczenie powództwa. Skoro zaś w niniejszej sprawie Prezydent Miasta S. nie wydał żadnego aktu administracyjnego, to uznać należy, że powódce brak legitymacji czynnej do dochodzenia spornej należności od pozwanej.

Wreszcie skarżąca wskazała, że nawet przyjmując z ostrożności, że mieliśmy do czynienia z bonifikatą a powódka ma prawo do żądania zwrotu bonifikaty, postępowanie powódki stanowi nadużycie prawa. Oczywistym jest bowiem, że pozwana sprzedała lokal (przy którego nabyciu otrzymała ulgę) na inny lokal tego samego rodzaju także w celu wykorzystania go wyłącznie dla potrzeb mieszkaniowych. Jak wynika zaś z przepisu art. 68 ust. 2a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od 2007 roku - nie ma podstaw do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal wykorzystywany także w celach mieszkaniowych. Oznacza to, że w świetle obowiązujących przepisów, a przy tym również w świetle przepisów obowiązujących w czasie, w którym powódka wystąpiła wobec pozwanej z żądaniem zwrotu ulgi, ustawodawca takiego uprawnienia w analogicznej sytuacji już nie przewiduje. Racjonalny ustawodawca doszedł bowiem do wniosku, że niecelowe i nieuzasadnione jest „karanie” osób, które zbyły lokal po to nabyć inny także w celu mieszkaniowym. Pozwana była słabszym partnerem w relacji z Gminą Miasto S. i nie mając żadnej wiedzy o tym, że zbycie przez nią lokalu może narazić ją na negatywne konsekwencje finansowe, dokonała zbycia lokalu w dobrej wierze a przy tym zbyciu temu przyświecał wyłącznie cel mieszkaniowy. Ponadto niezgodne z regułami moralności istniejącymi między ludźmi jest domaganie się zwrotu udzielonej ulgi od osoby, nie posiadającej żadnych oszczędności, będącej emerytką (a przy tym osobą niepełnosprawną, niezdolną do pracy) z problemami ze zdrowiem, z czym łączą się częste wizyty u lekarzy, w szpitalach i znaczne stałe wydatki na leki, po upływie 10 lat od zawarcia umowy zbycia mieszkania komunalnego, w treści której nie wskazano ani na ograniczenia w zbywaniu lokalu ani na konsekwencje jego zbycia przed upływem lat 10, tylko dlatego, że doszło do w istocie do zamiany nabytego lokalu na inny lokal także mieszkaniowy, tym bardziej, że obowiązujące przepisy dopuszczają możliwość zamiany nabytego lokalu komunalnego na inne mieszkania bez ponoszenia konsekwencji.

Skarżąca wskazała również, że żądanie zapłaty kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty podyktowane jest powszechnie znaną zmianą stanowiska powódki co do zwrotu bonifikaty. Powódka bowiem do 2008 roku nie występowała praktycznie przeciwko żadnemu nabywcy z żądaniem zwrotu bonifikaty. Obecne działania powódki nakierowane na zwrot równowartości bonifikaty podyktowane są wyłącznie aktualną polityką. W jednym z wyroków w analogicznej sprawie Sąd Okręgowy w Szczecinie wyraził zapatrywanie, że uwzględnienie powództwa stawiałoby pozwanego w gorszej sytuacji od nabywców, którzy w identycznych okolicznościach faktycznych zbyli lokal po dniu 22 października 2007 roku, a to nie znajduje żadnego usprawiedliwienia.

Pozwana nabyła od Gminy Miasto S. lokal o złym stanie technicznym wymagającym remontu. Pozwana nabyła ten lokal z uwagi na obawę zmuszenia jej do opuszczenia tego lokalu przez Gminę po uprzednim wypowiedzeniu najmu. Ponadto nabywając ten lokal od Gminy Miasto S. pozwana była w złej sytuacji finansowej. Pozwana nie miała świadomości, że nie może zbyć nabytego od Gminy lokalu i że ewentualne zbycie może wiązać się z ryzykiem żądania przez Gminę zwrotu „bonifikaty”. Pozwana zbyła ten lokal nie w celu zysku, ale dlatego, że musiała spłacić należność na rzecz Gminy za to mieszkanie (rozłożoną na raty), nie stać ją było na remont nabytego lokalu a nadto by pomóc mieszkaniowo synowi a resztę pieniędzy przeznaczyć na nabycie małego mieszkania dla siebie.

W konkluzji skarżąca stwierdziła, że żądania powódki pozostają w oczywistej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia oraz oddalenia powództwa.

Wstępnie stwierdzić jednak należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytoczenia.

Trafna też jest kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia przedstawiona przez Sąd Okręgowy i wywody dotyczące znaczenia poszczególnych aktów administracyjnych (uchwały indywidualno – konkretnej Rady Miasta czy też decyzji Prezydenta) dla jego istnienia. Prawidłowe i nie wymagające pogłębienia są wreszcie wywody Sądu I instancji dotyczące stosowania prawa międzyczasowego i wskazujące na brzmienie art. 68 u.g.n. znajdujące zastosowanie dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie.

Odmienne rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego jest wynikiem wyłącznie innej oceny powództwa w płaszczyźnie normy art. 5 k.c.

Odnosząc się jednak w pierwszej kolejności do zarzutów apelacji dotyczących wadliwych ustaleń w przedmiocie udzielenia bonifikaty z uwagi na brak decyzji indywidualno – konkretnej Rady Miasta o udzieleniu bonifikaty, stwierdzić należy, że kwestia ta była przedmiotem analizy w orzecznictwie sądowym. Dostrzegając sprzeczność z regulacjami prawa administracyjnego działania rady gminy, polegającego na wydawaniu uchwały jedynie w sposób generalny wskazującej nieruchomości podlegające sprzedaży z bonifikatami oraz wysokości bonifikat, przyjmuje się zatem w orzecznictwie, że uchwała taka nie może być przedmiotem kontroli sądu powszechnego pod kątem prawidłowości wyrażenia w niej zgody wymaganej przez przepis art. 68 u.g.n. Kontrola zgodności z prawem tego rodzaju wadliwej uchwały mogła być przeprowadzona wyłącznie według przepisów o nadzorze nad działalnością gminy- przez organy nadzoru i sądy administracyjne (na podstawie art. 85 i nast. ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym). Jeśli zaś uchwała nie została na podstawie tych przepisów wyeliminowana z obrotu, wiąże sądy powszechne (por. np. wyrok z dnia 25 listopada 2011, II CSK 111/11, LEX nr 1129094 i tam cytowane orzecznictwo).

Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie nie znajduje podstaw do odmiennej oceny stanu prawnego tworzonego przez uchwałę Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997. Strona pozwana bowiem nie przedstawiła żadnych dowodów wskazujących na to, że uchwała ta została wyeliminowana z obrotu prawnego zgodnie z powołanymi wyżej regulacjami prawa administracyjnego.

Nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja apelującej sprowadzająca się do stwierdzenia, że dla uzyskania legitymacji czynnej, Prezydent Miasta winien przed wytoczeniem powództwa wydać decyzję administracyjną stwierdzającą obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty.

Przypomnieć należy, że dla powstania roszczenia o zwrot zwaloryzowanej równowartości bonifikaty wymagane było w stanie prawnym obowiązującym w niniejszej sprawie było zawarcie umowy o sprzedaż lokalu za cenę z bonifikatą oraz zbycie lokalu przez jego nabywcę (lub wykorzystanie na inne cele niż wymienione w art. 68 ust 1 pkt. 1 – 3) u.g.n. przed upływem okresu 10 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży.

Niewątpliwie sprawa o zwrot równowartości bonifikaty jako wynikająca z faktu zawarcia umowy sprzedaży (a zatem ze zdarzenia o charakterze cywilnoprawnym), jest sprawą cywilną. Zwrot równowartości bonifikaty nie został poddany przez ustawodawcę wykonaniu (egzekucji) w drodze postępowania administracyjnego. Zatem dla dochodzenia żądania zwrotu bonifikaty jako roszczenia o charakterze cywilnoprawnym zastosowanie znajdują przepisy przewidujące sposób reprezentacji Gminy w stosunkach cywilnoprawnych.

Na brak administracyjno- prawnego charakteru ewentualnych uchwał zarządów gminy co do dochodzenia roszczeń z art. 68 ust 2 wskazywał też NSA w uchwale powoływanej w apelacji (uchwała z dnia 9 października 2000 OPK 15/00, ONSA 2001/1/18).

Skoro więc ustawa nie uzależniała aktualizacji roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty od dodatkowych przesłanek dotyczących przeprowadzenia postępowania administracyjnego (w tym zwłaszcza od wydania ostatecznej decyzji administracyjnej), to nie znajduje podstaw prawnych argumentacja skarżącej wskazująca na brak legitymacji czynnej powoda ze względu na zaniechanie wydania takiej decyzji.

Odnosząc się do kolejnych dwóch grup zarzutów dotyczących naruszenia normy art. 5 k.c. oraz 232 i 233 §1 k.c. stwierdzić należy wstępnie, że skarżąca nie przedstawiła w apelacji wywodu podważającego prawidłowość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji. Warstwa argumentacyjna apelacji dotyczy bowiem wyłącznie odmiennej oceny prawnej ustalonych w sprawie przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych dotyczących sytuacji majątkowej i rodzinnej pozwanej w kontekście oceny jej zachowania polegającego na zbyciu lokalu i przeznaczeniu pozyskanych środków na cele mieszkaniowe przy uwzględnieniu zaniechania poinformowania pozwanej przez powódkę o ograniczeniu prawa do zbycia lokalu wynikającym z art. 68 ust. 2 u.g.n.

Rekapitułując zatem – mimo formalnego wyróżnienia zarzutu naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. i 232 k.p.c. w istocie argumentacja pozwanej sprowadza się do wywodu kwestionującego poprawność zastosowania w niniejszej sprawie normy art. 5 k.c. i do tej sfery ograniczone zostają wywody Sądu odwoławczego.

W tej płaszczyźnie natomiast należy przyznać rację skarżącej o tyle, iż wywód Sądu Okręgowego wskazujący słusznie na konieczność uwzględnienia nadzwyczajnego charakteru normy art. 5 k.c. i stosowania jej jedynie w wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych sytuacjach, w realiach niniejszej sprawy koncentruje się zasadniczo wyłącznie na ocenie sprzeczności dochodzenia roszczenia objętego pozwem z zasadami współzycia społecznego.

Norma art. 5 k.c. zakazuje jednak również czynienia z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno gospodarczym przeznaczeniem. Zatem zachowanie powoda dochodzącego roszczenia może nie popadać w kolizję z zasadami współzycia społecznego, a mimo to jako pozostające w sprzeczności z przeznaczeniem dochodzonego prawa może być uznane za sprzeczne z art. 5 k.c.

Ustalić zatem należy w pierwszej kolejności istotę prawną roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty i również w tym kontekście dokonać oceny dochodzonego roszczenia.

Dokonując analizy jurystycznej roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty przypomnieć należy, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust 1 u.g.n., stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości.

Roszczenie o którym mowa w art. 68 ust 2 stanowić ma zatem 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).

Przy ocenie istoty prawnej roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty uwzględniać należy sytuacje, w których roszczenie to jest z mocy ustawy wyłączone. Według stanu prawnego znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie wyłączonym było żądanie zwrotu równowartości bonifikaty w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

Następnie zaś w kolejnych nowelizacjach art. 68 u.g.n. ustawodawca rozszerzał katalog sytuacji wyłączających zwrot bonifikaty. Przyjąć trzeba, że kolejne zmiany brzmienia tego przepisu, jakkolwiek nie znajdują bezpośredniego zastosowania w niniejszej sprawie, to jednak winny być brane pod uwagę przy ustalaniu celu regulacji także w kształcie

obowiązującym w dacie aktualizacji roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty poddanego pod osąd w niniejszym procesie (podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011, II CSK 494/10, LEX nr 1027172).

Zatem w niniejszych rozważaniach uwzględnić należy, że po zmianie obowiązujące od dnia 22 października 2007 roku wyłączone jest żądanie zwrotu również w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w ciągu 12 miesięcy zostaną przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W tym świetle w zgodzie z przeznaczeniem pomocy publicznej, o której mowa w art. 68 ust 1 pozostaje obecnie zachowanie polegające na przeznaczeniu uzyskanych ze sprzedaży lokalu środków na zakup innego lokalu mieszkalnego.

Odnosząc z kolei te uwagi do stanu prawnego objętego sporem w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że uwzględnienie ratio legis normy art. 68 ust 1 u.g.n. w kontekście kolejnych zmian brzmienia art. 68 ust 2 u.g.n. nakazuje przyjąć, iż 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 u.g.n. to jednak uczynił to nie z chęci (w celu uzyskania korzyści majątkowych lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny) a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy publicznej i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Pozwana wprawdzie zbyła lokal w okresie dwóch lat od jego nabycia z bonifikatą, za cenę odpowiadającą ustalonej przez rzeczoznawcę dla potrzeb określenia wysokości bonifikaty, to jednak, niesporne jest między stronami, iż całość uzyskanych kwot przeznaczyła na zapłatę reszty ceny wynikającej z zawarcia umowy nabycia lokalu z powódką oraz na kupno lokalu w którym zamieszkał jeden z jej synów z założoną przez siebie rodziną oraz na zapłatę części ceny za lokal wymagający remontu, położony w B., w którym pozwana ostatecznie zamieszkała.

Zatem środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczono wyłącznie na realizację potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej dziecka zamieszkującego z nią w chwili kupna mieszkania.

W zachowaniu pozwanej (w świetle jej obszernych zeznań ocenionych zarówno przez Sąd I instancji jak i Sąd odwoławczy jako wiarygodne), nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że pozwana sprzeniewierzyła się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od powodowej Gminy w formie bonifikaty. Podkreślić bowiem należy, że także według stanu prawnego obowiązującego w chwili zawarcia umowy sprzedaży między stronami żądania zwrotu bonifikaty nie uzasadniało zbycie lokalu osobie bliskiej (art. 68 ust 2 u.g.n.). Za zgodne zatem z ratio legis omawianej regulacji jest więc również przeznaczenie nabytego lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich nabywcy.

W tym kontekście żądanie zwrotu równowartości bonifikaty wykorzystujące de facto nieświadomość prawną pozwanej (wynikającą z jej zeznań nieznaną ograniczeń prawa do zbycia lokalu wynikających z treści art. 68 ust 2 u.g.n.) nie może być uznane za dające się pogodzić ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd Apelacyjny dokonując oceny prawnej sprawy w płaszczyźnie normy art. 5 k.c. uwzględnił również przedstawione w apelacji argumenty i racje oparte o wywody jurydyczne Sądu Najwyższego zawarte w opartym o analogiczny stan faktyczny i prawny wyroku z dnia 11 kwietnia 2011 wydanym w sprawie II CSK 494/10, (LEX nr 1027172), w którym akcentowano między innymi zasadę lojalności gminy jako osoby reprezentującej władzę publiczną wobec nabywcy lokalu i konieczność oceny zachowania uprawnionego jak i zobowiązanego.

W tym kontekście stwierdzić należy po pierwsze, że świetle zeznań pozwanej i świadka w niniejszej sprawie nie można uznać, by pozwana w jakikolwiek sposób sama nadużywała prawa dokonując zbycia lokalu przed upływem okresu o którym mowa w art. 68 ust 2 ugn. Z materiału procesowego wynika bowiem, że pozwana nie była w ogóle świadoma treści ograniczenia (nie została w żaden sposób poinformowana o reżimie prawnym jakiemu jest podporządkowana

zawierana przez nią umowa i prawo do bonifikaty z którego korzysta). Biorąc pod uwagę wiek pozwanej i jej stan zdrowia, czy wreszcie posiadane wykształcenie, trudno jest czynić pozwanej zarzut co do tego, iż wiedzy tej nie uzyskała przez własne starania.

Zatem, mimo że w świetle stanowiska utrwalonego w orzecznictwie, powódka nie miała obowiązku pouczać (informować) pozwanej w momencie zawarcia umowy sprzedaży czy też w trakcie negocjacji przed jej zawarciem o treści regulacji art. 68 ust 2 ugn, to jednak brak takiego pouczenia w konkretnej sytuacji osobistej, w której znajdowała się pozwana, powoduje, że nie można jej zarzucić, iż powinna była zdawać sobie sprawę z ograniczeń jej prawa do dysponowania lokalem wynikających z art. 68 ust 2 u.g.n.

Po wtóre pozwana w sposób jednoznaczny przedstawiła motywy gospodarcze, które powodowały, iż jedynym racjonalnym wyjściem dla niej i jej rodziny było dokonanie sprzedaży lokalu i poszukiwanie innego sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu odwoławczego przedstawiona sytuacja pozwanej, stan fizyczny nabytego lokalu i wynikające stąd potrzeby dotyczące jego remontu, czy wreszcie potrzeby związane ze zmianą sytuacji rodzinnej jej syna i urodzeniem się dziecka, wskazują na to, iż pozwana podejmując decyzję o zbyciu lokalu i nabyciu innego tańszego mieszkania dla syna oraz przeznaczeniu (pozostałych po spłacie należności wobec pozwanej wynikających z umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2001 roku) środków na częściową zapłatę za kupno lokalu dla siebie, działała wyłącznie w celu realizacji uzasadnionych jej ówczesną sytuacją życiową potrzeb mieszkaniowych i nie dążyła do uzyskania jakichkolwiek korzyści.

W tym kontekście nie można też zasadnie twierdzić, że pozwana sama pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, zbywając lokal (działała sprzecznie z prawem w sposób zarzuczalny czy też odniosła nieuzasadnione korzyści ze zbycia lokalu) i w związku z tym nie mogła powoływać się na nadużycie prawa przez powódkę dochodzącą roszczenia o zwrot bonifikaty.

Sąd miał wreszcie na względzie utrwaloną w orzecznictwie i trafnie uwypuklaną przez Sąd I instancji pogląd wykładnię normy art. 5 k.c., zgodnie z którą odmowa udzielenia ochrony na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego wyjątkowy charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle uznawanych w społeczeństwie wartości. Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sadu Okręgowego, zgodnie z którym trudno jest doszukiwać się uzasadnienia zarzutu opartego o normę art. 5 k.c. w zdarzeniach związanych naturalnymi procesami, związanymi ze starzeniem się dłużnika, pogarszającym się wraz z wiekiem stanem zdrowia czy też ograniczeniem możliwości zarobkowych.

Tym niemniej oceniając materiał procesowy w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że zachodzą wymagane przez orzecznictwo wyjątkowe okoliczności czyniące dochodzone roszczenie sprzecznym z powszechnie akceptowanymi w społeczeństwie wartościami związanymi z szeroko rozumianą solidarnością społeczną, szczególnie však istotną dla działania szeroko rozumianych instytucji (organizacji) samorządu lokalnego, (które nade wszystko mają służyć pomocą członkom lokalnej zbiorowości).

Uwzględnić bowiem należy opisywaną przez powódkę jej sytuację zdrowotną istotnie odbiegającą od typowej dla jej wieku, a związaną z przebytymi chorobami zawodowymi i operacjami.

W tym kontekście (nie zarzucając powodowi, że żądanie jego pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego) dostrzec należy, że w sytuacji, gdy stronie pozwanej nie można zarzucić zawinionego braku świadomości co do obowiązującego ją reżimu prawnego (ograniczeń co do zbywania sankcjonowanych możliwością żądania zwrotu bonifikaty) i przy uwzględnieniu wyjątkowych okoliczności dotyczących sytuacji rodzinnej pozwanej i jej bliskich, która motywowała sprzedaż lokalu, powódka dochodząc zwrotu równowartości bonifikaty, czyni z prawa określonego w art. 68 ust 2 u.g.n. użytek spreczny z jego przeznaczeniem.

Uwzględnienie powództwa w specyficznej sytuacji objętej niniejszą sprawą powodowałoby, iż to powódka otrzymałaby przysporzenie naruszające cel gospodarczy udzielonej pozwanej pomocy w postaci bonifikaty (a zatem przysporzenie aksjologicznie nieuzasadnione), zaś pozwana zostałaby tej pomocy pozbawiona, mimo że w świetle materiału

procesowego wszelkie okoliczności (sytuacja życiowa, wiek i stan zdrowia pozwanej) taką pomoc jak najbardziej uzasadniały, a sprzedaż lokalu nie spowodowała jej wzbogacenia się (istotnej zmiany sytuacji majątkowej czy stopy życiowej).

Nie mogą uzasadniać stanowiska o braku przesłanek do zastosowania normy art. 5 k.c. wywody Sądu I instancji co do tego, iż mimo braku w majątku pozwanej środków na zwrot bonifikaty może ona zwrócić się o pomoc do swoich dorosłych dzieci. Sąd pomija bowiem kwestię, że syn, (który skorzystał ze sprzedaży lokalu i zamieszkuje z rodziną w mieszkaniu kupionym za środki uzyskane przez pozwaną), znajduje się również w trudnej sytuacji życiowej utrzymując przewlekłe chore dziecko i niepracującą ze względu na chorobę dziecka żonę. Twierdzenia o potencjalnej możliwości uzyskania przez pozwaną wsparcia finansowego od członków rodziny wydają się w świetle materiału procesowego wysoce iluzoryczne i nie mogą wpływać na ocenę powództwa w płaszczyźnie normy art. 5 k.c.

Stąd też stosując normę art. 386 §1 k.p.c. po dokonaniu odmiennej oceny dochodzonego roszczenia w płaszczyźnie normy art. 5 k.c. orzeczono o zmianie wyroku i oddaleniu powództwa. Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Skoro powódka przegrała proces w całości, jest zobowiązana do zapłaty całości kosztów pozwanej, na które składa się opłata od pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (3600 zł) ustalone w stawce minimalnej stosownej do wartości przedmiotu sporu w oparciu o treść §2 ust 1 w zw. z §6 pkt. 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Na zasądzoną na rzecz pozwanej kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone jako $\frac{3}{4}$ stawki minimalnej stosownej do wartości przedmiotu zaskarżenia stosownie do treści §6 pkt. 6 w zw. z §12 ust 1 pkt. 2) cytowanego wyżej rozporządzenia.

Z uwagi na to, że pozwana została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji, stosując normę art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku, o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c. należało powódkę jako przegrywającą proces w całości obciążyć nieuiszczonymi kosztami sądowymi na które składa się opłata od apelacji.

del. SSO K. Górski SSA D. Rystał SSA E. Skotarczak