

Sygn. akt I ACa 289/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko S. S. (1) i K. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 1 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1259/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza solidarnie od pozwanych K. S. (1) i S. S. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 79.654,71 (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt cztery złote i siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 24 kwietnia 2010 roku;

2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 7.586 (siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6.686 (sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

A. Sołtyka W. Kaźmierska M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 289/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. pozwem z 25 października 2012r. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. S. (1) i S. S. (1) solidarnie kwoty 79.654,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 28 kwietnia 2010r, tytułem zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej pozwany przy sprzedaży 15 lutego 2002 r. mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w S., a następnie zbytego przez pozwanych 11 kwietnia 2003r. na rzecz osób nie będących dla nich osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czym naruszyli warunki udzielenia bonifikaty, wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nakazem zapłaty z 30 października 2012r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy w Szczecinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciw od nakazu zapłaty (k. 27 – 30), pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie powinno zostać oddalone. Wskazali, że trzy dni po zbyciu lokalu przy ul. (...) w S. nabyli nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną za kwotę 250 000,00 zł, na zakup której to nieruchomości przeznaczili całą sumę uzyskaną ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), tj. 95.000,00 zł., a w celu pokrycia reszty zaciągnęli kredyt w wysokości 150 00,00 zł. Podnosili, że wprawdzie, że względu na datę zbycia lokalu, przepis art.68 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w nowym brzmieniu tj. nadany ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, która przewidywała zwolnienie od obowiązku zwrotu gminie kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty, dla osób, które zbyły lokal kupiony od gminy na przewencyjnych zasadach a uzyskane ze sprzedaży środki przeznaczyły w ciągu 12 miesięcy na nabycie lokalu mieszkalnego lub nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe nie ma zastosowania do pozwanych, ale okoliczność ta- w ocenie pozwanych- nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że zgłoszenie przez powódkę żądania zwrotu bonifikaty stanowi nadużycie prawa. Pozwani wskazali nadto, że na zbycie lokalu wpływ miała ich sytuacja osobista. W 1994r. pozwani dokonali przysposobienia małoletniej M., a w roku 1996 przyjęli na wychowanie, jako rodzina zastępcza, pięcioletnią K., która od samego początku sprawiała poważne problemy wychowawcze. W 2001r. problemy te zintensyfikowały się do tego stopnia, że zachowanie K. zaczęło zagrażać zdrowiu i życiu młodszego dziecka i wówczas pozwani podjęli decyzję o rozwiązaniu rodziny zastępczej. Cała sytuacja i związane z nią traumatyczne przeżycia, zmusiła ich do zmiany środowiska i poszukiwania nowego miejsca do osiedlenia

Wyrokiem 1 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych solidarnie K. S. (1) i S. S. (1) kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygając, Sąd pierwszej instancji ustalił, że 15 lutego 2000 r. strony zawarły umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste, na podstawie której powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. i sprzedała go pozwany wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 13/1.000 oraz oddała we współużytkowanie wieczyste udział 13/1.000 części w działce, na której posadowiony jest budynek. Nabyte prawo weszło w skład majątku wspólnego pozwanych, objętego wspólnością ustawową małżeńską. Wartość lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku została wyceniona na kwotę 85.850,00 zł. Przy ustalaniu ceny sprzedaży należnej od pozwanych powódka obniżyła ww. wartość o 75% bonifikaty i uwzględniła 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty ceny. Cena zakupu wyniosła ostatecznie 15.023,75 zł. i została w całości przez pozwanych uiszczona. Postanowienia umowy nie zawierały wskazania dotyczącego ewentualnego obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w razie zbycia lokalu przed upływem karencji ustanowionej art.68 ust.2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Powódka nie informowała pozwanych o przysługującym jej uprawnieniu do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w warunkach określonych art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwani nie mieli wiedzy o jej uprawnieniu.

Pozwani powyższą nieruchomość (lokal mieszkalny wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu) sprzedali 11 kwietnia 2003r S. G. i J. G. za cenę 95.000 zł., a trzy dni później, w dniu 14 kwietnia 2003r. kupili od H. i A. małżonków M. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...), obręb (...) P. o obszarze 456 m⁽²⁾, położoną w S. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej

o powierzchni użytkowej około (...) m⁽²⁾, za cenę 250.000 zł. Pozwani nabyli dom w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny i nieprzerwanie od tamtej pory w nim zamieszkują. Ustalił Sąd, że zarówno umowa sprzedaży lokalu przy ulicy (...), jak i nabycia domu przy ulicy (...), natomiast zostały poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej odpowiednio z 8 marca 2003r. i z 22 lutego 2003r. Czynności związane ze sprzedażą mieszkania i znalezieniem nowego lokum przebiegały równoległe i zajęły pozwany około cztery miesiące. Środki pochodzące ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) pozwani w całości przeznaczali na zapłatę ceny nabycia nieruchomości przy ul. (...). Resztę ceny w wysokości 155.000 zł pokryli środkami pozyskanymi z kredytu bankowego, a także z własnych oszczędności.

Wedle dalszych ustaleń Sądu, w lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. pozwani zamieszkali w 1998r. wraz z przysposobioną przez nich dwuletnią córką M. oraz siedmioletnią K. dla, której postanowieniem z dnia 14 lutego 1996r. zostali ustanowieni rodziną zastępczą. Starsze dziecko od początku stwarzało problemy wychowawcze - kradło, kłamało, oczerniało pozwanych w oczach osób trzecich. Pozwani wielokrotnie byli w związku z tym wzywani do przedszkola, potem szkoły oraz na komisariat Policji. Przez około dziewięć miesięcy pozwana chodziła z K. na terapię psychologiczną, ale to nie przynosiło żadnych rezultatów. K. zaczęła przejawiać agresję w stosunku do córki pozwanych M., a jej naganne zachowania przybierały na sile. Kiedy doszło do zdarzenia, podczas którego K. dusiła M., wyniosła jej rzeczy na balkon i oddała na nie mocz, pozwani zdecydowali się rozwiązać rodzinę zastępczą. Postanowieniem z 29 listopada 2000r. Sąd Rejonowy w Szczecinie rozwiązał na ich wniosek rodzinę zastępczą i postanowił umieścić K. S. (2) w placówce opiekuńczej. K. opuściła dom pozwanych mniej więcej po roku od daty wydania postanowienia, gdyż pozwani chcieli oszczędzić jej pobytu w pogotowiu opiekuńczym. Cała ta sytuacja wzbudziła zainteresowanie wśród rówieśników małoletniej M. oraz sąsiadów, pojawiały się pytania o K.. Małoletnia M. źle to wszystko znosiła, w związku z czym pozwani w trosce o jej dobro podjęli decyzję o zmianie otoczenia i zamieszkaniu w innej części miasta. Wcześniej pozwani planowali, że będą mieszkać z dziećmi w lokalu przy ulicy (...), ale kupią dom na wsi w celach rekreacji i wypoczynku. W lokalu przy ulicy (...) wykonali prace remontowe i modernizacyjne, polegające między innymi na zrobieniu łazienki z dwóch mniejszych pomieszczeń, wymianie okien i podłóg. Sytuacja rodzinna wymusiła na pozwanych zmianę powyższych planów.

Jak ustalił Sąd pierwszej instancji, pismem z 9 kwietnia 2010 r. powódka, powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wezwała pozwanych do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 95.870,25 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu przy ulicy (...) w S., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Pismo zostało doręczone pozwany w dniu 13 kwietnia 2010r. Pozwani w odpowiedzi na wezwanie odmówili spełnienia świadczenia. Wartość udzielonej bonifikaty, powiększona o kwotę waloryzacji naliczonej do maja 2003r. wyniosła 79.654,71 zł.

Po dokonaniu takich ustaleń faktycznych, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania o bezzasadności powództwa. Wprawdzie w sprawie ziściły się przesłanki powstania po stronie Gminy M. S. prawa do żądania od pozwanych kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji przewidziane - a przywołane także przez powódkę w prawnym uzasadnieniu żądania – w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651; dalej: u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży przez pozwanych lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S. (11 kwietnia 2003r.) gdyż lokal mieszkalny został przez nich sprzedany przed upływem pięciu lat, licząc od chwili nabycia i to nie na rzecz osoby bliskiej a waloryzacja została przez Gminę dokonana zgodnie z z art. 227 u.g.n., to realizacja tego prawa przez Gminę była jednak- w ocenie Sądu Okręgowego- sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani, w ocenie Sądu, broniąc się przed roszczeniem pozwu wskazali, że wykorzystali zakupiony z bonifikatą lokal zgodnie z celami, jakim przyświecało samo udzielenie bonifikaty. Do sprzedaży tego lokalu zmusiła ich sytuacja osobista. Środki ze sprzedaży przeznaczali na zakup lokalu, w którym do dzisiaj zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe. Pozwani podnieśli nadto, że nie mieli świadomości zastosowanie zasad współżycia społeczne uzasadnia także okoliczność, że Gmina nie pouczyła pozwanych o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mimo, że jako władza publiczna była w ich wzajemnych relacjach silniejszym partnerem. Zauważył Sąd

jednocześnie, że niezajomość przepisów ustawy przez pozwanych nie uzasadnia, wbrew ich stanowisku, odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej, zwłaszcza, że w umowie zawartej między stronami wskazano, iż sprzedaż dokonywana jest w trybie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić jednak należy, że według przepisów obowiązujących zarówno w dacie kupna, jak i sprzedaży lokalu przy ulicy (...) w S. dochodzenie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie pozostawione było swobodnemu uznaniu gminy. Od Gminy należałoby w takiej sytuacji oczekiwać, że względu na potrzebę ochrony słabszego we wzajemnych relacjach podmiotu, że poinformuje o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty. Zastosowanie art. 5 k.c. uzasadniała w sprawie również, zdaniem Sądu, wyjątkowa sytuacja osobista i rodzinna pozwanych, która wpłynęła na ich decyzję o sprzedaży lokalu. Pozwani sprzedając lokal kierowali się przede wszystkim dobrem swojej córki i dobrem rodziny, chcieli zapewnić dziecku zmianę otoczenia i lepsze warunki dalszego rozwoju. Zmiana środowiska była, jak wynika z okoliczności przez nich przedstawionych konieczna, a inne, niż sprzedaż lokalu i kupno nowego, rozwiązanie problemu nie wchodziło wówczas w rachubę. Bez znaczenia dla powyższej oceny jest okoliczność, że pozwani nabyli lokal o około 50 m² większy od lokalu, w którym dotychczas zamieszkiwali. Poprawa warunków mieszkaniowych nie była w ich przypadku celem samym w sobie.

Powołując się na wskazane uzasadnienia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy stwierdził, że uwzględnienie powództwa stawiałoby poza tym pozwanych w gorszej sytuacji od nabywców, którzy w identycznych okolicznościach faktycznych zbyli lokal po 22 października 2007r., a takie różnicowanie sytuacji prawnej nie znajduje w ocenie Sądu usprawiedliwienia. Bonifikata udzielana jest w celu umożliwienia stabilnego (przy uzyskaniu tytułu własności do lokalu) zaspokojenia potrzeb i brak jest więc podstaw do różnicowania sytuacji osób, które nadal zamieszkują w lokalu nabytym z bonifikatą i osób, które dokonali jego zbycia, ale środki pozyskane ze zbycia w całości przeznaczali na zakup innego lokalu mieszkalnego. Wszystkie te osoby – bezpośrednio (ci zamieszkujący nadal w lokalu nabytym z bonifikatą, którzy go nie zbyli) albo pośrednio (ci, którzy zbyli ten lokal i cenę sprzedaży przeznaczali na zakup kolejnego lokalu, w którym zamieszkali) wykorzystali bonifikatę do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Zmiana art. 68 dokonana w dniu 22 października 2007r. na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wyszła naprzeciw społecznym oczekiwaniom i wskazuje na brak akceptacji przez samego ustawodawcę obowiązku zwrotu bonifikaty w ww. przypadku. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5, który obowiązuje od dnia 22 października 2007r. i ma zastosowanie do zdarzeń powstałych po tym dniu, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nie powstaje w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W ocenie Sądu żądanie zwrotu kwoty odpowiadające wartości zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji, gdy środki ze sprzedaży lokalu zostały w całości przeznaczone na zakup lokalu mieszkalnego jest w świetle powyższego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie bez znaczenia dla powyższej oceny jest również to, że sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą następowała z obopólną dla stron umowy korzyścią. Wprowadzenie bonifikaty miało na celu upowszechnienie prywatyzacji zasobów komunalnych i uwolnienie gmin od obowiązków związanych z utrzymaniem budynków, w których znajdowały się lokale mieszkalne. System bonifikat zmierzał do zmiany stosunków własnościowych poprzez sprzedaż lokali zajmowanych przez najemców na ich rzecz oraz do zmiany sposobu finansowania utrzymania tych obiektów poprzez odstąpienie od finansowania ze środków publicznych i przerzucenie tego obowiązku na nowych właścicieli.

Podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu stanowi przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 202 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, która zaskarżyła wyrok w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 5 kodeksu cywilnego i w konsekwencji oddalenie powództwa, gdy w sprawie nie zachodzą jakiegokolwiek szczególne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę oraz nieprawidłowe zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie zgodnie z żądaniem

pozwu wraz z zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu podkreśliła, że korzystając ze swego, ustawą przewidzianego, prawa Gmina M. S. nie łamie zasad współzycia społecznego. Żądanie strony powodowej jest oparte na prawie i mu odpowiada. Sąd I instancji poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 5 kodeksu cywilnego kształtuje stosunek prawny, co powoduje, że to orzeczenie nie powinno zostać utrzymane. Nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, kiedy uznaje on, że realizacja przez Gminę prawa jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego z uwagi, na to że pozwani wykorzystali zakupiony z bonifikatą lokal zgodnie z celami, jakim przyświecało samo udzielenie bonifikaty, do sprzedaży zmusiła ich sytuacja osobista i rodzinna, środki ze sprzedaży przeznaczyli na zakup lokalu, w którym do dzisiaj zaspokajają swe potrzeby mieszkaniowe, nie mieli świadomości o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji oraz że Gmina nie pouczyła ich o tym obowiązku.

Odnosząc się do sytuacji rodzinnej pozwanych podniosła apelująca, że pozwani mieli świadomość konsekwencji swoich decyzji dotyczących adopcji, jak i rozwiązania rodziny zastępczej (pozwana jest zawodowym kuratorem rodzinnym - zarówno jej wykształcenie oraz doświadczenie zawodowe przemawia za takim stwierdzeniem). Odmawiając ochrony żądania Gminy, Sąd I instancji faktycznie przerzuca na powódkę skutki decyzji pozwanych. Nadto, Sąd I instancji nie wskazuje, jakim zasadom współzycia społecznego uchybiła powódka, żądając zapłaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwani mieli prawo do zbycia ale nie sposób przyjąć, że nabywając dom jednorodzinny, nie wzbogacili się kosztem wspólnoty samorządowej.

Odnosząc się do braku pouczenia apelująca podkreśliła brak konsekwencji Sądu I instancji, który przyjmując, że strona powodowa winna pouczyć o brzmieniu przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazuje, że „nieznajomość przepisów nie uzasadnia odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej, zwłaszcza że w umowie zawartej między stronami wskazano, iż sprzedaż dokonywana jest w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji według norm przypisanych. Pozwani podkreślili słuszność w ich ocenie stanowiska Sądu pierwszej instancji, iż mając na uwadze cel udzielenia bonifikaty, czyli umożliwienie stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie ma podstaw do różnicowania sytuacji osób, które nadal zamieszkują w lokalu nabytym z bonifikatą i osób, które dokonały jego zbycia, ale wszystkie środki pozyskane ze zbycia w całości przeznaczyli na zakup lokalu mieszkalnego. Pozwani zarzucili apelującej błędną interpretację wpływu ich szczególnej sytuacji rodzinnej, że nie jest prawdą twierdzenie, iż celem pozwanych była poprawa warunków mieszkaniowych, bowiem zmiana otoczenia była niezbędna ze względu na dobro córki.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia Sądu Okręgowego co do przytoczonych faktów – ale nie ustalenia dokonane w oparciu o ocenę tych faktów w odniesieniu co do naruszenia zasad współzycia społecznego i nadużycia prawa przez powódkę - są bezsporne i nie kwestionuje ich apelująca. Ustalenia te Sąd II instancji przyjmuje jako własne. Podzielić należy także część rozważań prawnych Sądu Okręgowego.

Sąd Okręgowy, jako podstawę wydanego rozstrzygnięcia uczynił naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie jest słuszna konstatacja Sądu Okręgowego, iż w realiach niniejszej sprawie zachodziły podstawy do oddalenia powództwa w całości z powołaniem się na treść art. 5 k.c. Gwoli wyjaśnienia wskazać należy, iż w orzecznictwie panuje jednoznacznie zgodne stanowisko, iż stosowanie art. 5 k.c. odbywać winno się zupełnie wyjątkowo. Unormowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, gdyż przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi więc być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności

rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych lub teleologicznych (wyrok Sądu Najwyższego dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, nr 1, poz. 3). W orzecznictwie panuje zatem zgodnie przekonanie o potrzebie powściągliwego i ostrożnego stosowania art. 5 k.c. W reprezentatywnym dla tego poglądu wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowiska apelującej, iż żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty nie stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 k.c.), albowiem wynika ono wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem karencji, a korzystanie z uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. art. 5 k.c. ma przy tym charakter wyjątkowy, domniemywa się, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i dopiero istnienie szczególnych okoliczności może obalić to domniemanie i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, takie szczególne okoliczności w sprawie nie miały miejsca; wskazywane przez pozwaną fakty, jak konieczność sprzedaży mieszkania ze względu na rezygnację z bycia rodziną zastępczą dla starszej z córek i związane z tym zmiany zachowań najbliższego otoczenia szczególnie dotkliwe dla młodszej z córek (notabene sprowadzające się, jak jedynie wskazali pozwani do pytań o to, gdzie przebywa starsza siostra) nie są okolicznością wyjątkową nie do pogodzenia z zasadą sprawiedliwości społecznej tym bardziej, że pozwani zbyli z zyskiem nieruchomość, bo za cenę 95.500 zł. natomiast kupili ją od powódki za kwotę 15.220zł podczas, gdy jego wartość wolnorynkowa wynosiła w owym czasie 85 850zł. Też nade wszystko z tej przyczyny, że to właśnie pozwani, jak relacjonował pozwany (protokół rozprawy apelacyjnej) jeszcze przed nabyciem przez siebie lokalu z bonifikatą pomagali nabyć lokal mieszkalny rodzicom pozwanej, którzy zajmowali uprzednio lokal nabyty przez pozwanych. Pozwani, zajmujący lokal naprzeciwko zakupionego z bonifikatą, ale o mniejszej powierzchni, zamienili się lokalami, aby móc nabyć ten właśnie o większej powierzchni i to z bonifikatą. A skoro tak, to już w momencie zamiany lokali nie tylko polepszyli swoje warunki mieszkaniowe, ale sprzedając następnie to większe, po cenach rynkowych, uzyskali większy „zysk.” Z pewnością zapłacona suma była symboliczna, nabyli bowiem lokal z bonifikatą za ułamkową część ceny rynkowej, osiągnęli zatem wymierną korzyść finansową, sprzedając później lokal po cenie rynkowej, w związku z czym powoływanie się na treść art. 5 kc, jest zupełnie chybione.

W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Nie można pominąć także – w szczególności w kontekście stanowiska pozwanych, że dalsza sprzedaż mieszkania nabytego od Gminy z bonifikatą cenową uwarunkowana była sytuacją rodziną – że zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych powinno być podstawową troską każdego człowieka (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 13 grudnia 2012r. IIICZP 48/11 OSNC nr, poz. 57 z 2012r.), a ciążyący na organach administracji publicznej czy samorządowej w tym zakresie obowiązek wynikający czy to z Konstytucji (art. 75 ust. 1), czy też z zaciągniętych zobowiązań międzynarodowych (jak np. Konwencji o ochronie Praw Człowieka i podstawowych wolności) realizuje się w ściśle określonych sytuacjach, których granice wyznaczają ustawy. Ustawa z 21 sierpnia 1977r. o gospodarce nieruchomościami (niezależnie od treści zapisu art. 68 w różnym czasie jej obowiązywania) wypełnia ten obowiązek publiczny i to w stopniu znacznie przewyższającym podstawowe

powinności tych organów, a skoro korzystających z dobrodziejstw tej ustawy - i co do zasady niezależnie z jakich powodów – chce zagwarantowaną mu na preferencyjnych warunkach własność – a nie tylko prawo użytkowania, a w każdym razie prawo słabsze od własności- mieszkania „zamienić” na prawo własności do lokalu o większym metrażu czy standardzie, niewątpliwie może to czynić, ale nie dalszym kosztem gminy. Nie może umknąć uwadze, że nabywcy lokali mieszkalnych z bonifikatą wynikająca z omawianej ustawy i tak pozostają uprzywilejowani w stosunku do tych obywateli, którzy takiej możliwości w ogóle nie mieli. Zastrzeżenie to jest istotne w kontekście poglądu prezentowanego przez Sąd pierwszej instancji, jak i pozwanych, że zmiana ustawy o gospodarce gruntami dokonana 22 października 2007 roku umożliwiła sprzedaż po 12 miesiącach, bez rygoru zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty i ma zatem uzasadniać zastosowanie jej dobrodziejstw do nabywców, którzy sprzedali wtórnie lokal przed tą datą, jeżeli nie wprost- to jako zmiana uzasadniająca stosowanie zasad współzycia społecznego do nabywców, którzy przed tą zmianą sprzedali lokal z bonifikatą, w sytuacji żądania przez gminę zwrotu bonifikaty w warunkach art.68 u.g.g. Relatywizm takich ocen wskazuje na brak możliwości stosowania zasad współzycia społecznego. Pozostając przy takich ocenach, Sąd Apelacyjny wskazuje, że w warunkach obowiązywania art. 68 ust.2 w brzmieniu obowiązującym do nowelizacji z 22 października 2007 roku przed tut. Sądem zapadło kilkadziesiąt orzeczeń, w których późniejsze - niż w momencie wtórnej sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą - rozwiązania ustawowe nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia nawet, jako mające uzasadniać oddalenie żądania zwrotu bonifikaty ocenianego przez pryzmat nadużycia prawa. W tym miejscu, za pozwany, należy wskazać, że wprowadzie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji odwołuje się do brzmienia wskazanego przepisu (art.68 ust.2a pkt.5 u.g.g.), to jednak czyni to wyłącznie w kontekście prezentacji celu, do którego dążył ustawodawca dokonując kojonych nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie jako podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Niezależnie od powyższego, Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu pierwszej instancji , jakoby możliwość żądania zwrotu bonifikaty winna stanowić treść chociażby informacji udzielonej pozwany, skoro nie ma wymogu zamieszczenia tego zapisu w umowie, jako wynikającego z ustawy skoro – jak w sytuacji pozwanych nie mieli oni świadomości obowiązku zwrotu równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Powoływanie się na nieświadomość prawną w przypadku przepisów prawa powszechnie obowiązujących jest nieskuteczne co do zasady. Powoływanie się na różną świadomość i status stron takiej umowy nie może być wystarczającą podstawą do odmowy udzielenia ochrony prawnej, a co jest szczególnie istotne w odniesieniu do stron przedmiotowego sporu. Nie można bowiem pominąć- co słusznie wskazuje apelująca - że występujący po drugiej stronie umowy pozwani, są funkcjonariuszami publicznymi i tym bardziej niezajomość przez nich przepisów prawa nie może być okolicznością uzasadniającą odmowę udzielenia ochrony prawnej drugiej stronie umowy, jaką w sprawie jest Gmina.

Zdaniem Sądu Apelującego, w okolicznościach sprawy wskazanych wyżej, całkowicie przekonuje stanowisko apelującej o niemożności postawienia powódce zarzutu nadużycia prawa podmiotowego i brak jest podstaw do nieuwzględnienia powództwa z odwołaniem się do zasad współzycia społecznego.

Przyjmując, iż roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd Apelacyjny uznał, że waloryzacja bonifikaty dokonana została także w sposób prawidłowy, po myśli z art. 5, 132 ust.3 i art.227 ustawy u.g.g.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanych na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę dochodzoną pozwem, wraz z odsetkami w wysokości ustawowej po upływie terminu wyznaczonego pozwany w skierowanym doń wezwaniu do zapłaty. O kosztach procesu zaś orzekł po myśli art.98 par.1 i 2 kodeksu postępowania cywilnego.