

**Sygn. akt II Ca 417/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak (spr.)
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **M. G. (1) i M. G. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 17 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 1118/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanych M. G. (1) i M. G. (2) kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 417/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo o zasądzenie od pozwanej M. G. (2) na rzecz powódki Gminy (...) kwoty 30.990,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną.

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:**

W dniu 4 listopada 1998 r. powódka Gmina (...) oraz pozwani M. G. (2) i M. G. (1) zawarli umowę, na podstawie której Gmina (...) ustanowiła odrębną własność lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 46 m<sup>(2)</sup> i sprzedała ten lokal pozwany wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części i oddała we

współużytkowanie wieczyste na 99 lat, udział w działce gruntu znajdującej się pod budynkiem wynoszący (...) części. Strony przyjęły wartość mieszkania wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach na kwotę 40.762 zł. Cenę sprzedaży lokalu strony ustaliły na kwotę 17.120,04 zł. Cena ta została ustalona po uwzględnieniu 40 % bonifikaty oraz 30 % ulgi na zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Cenę nabycia została zapłacona.

W ww. umowie nie zawarto informacji o obowiązku zwrotu przez nabywcę lokalu zwaloryzowanej bonifikaty w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat od jego nabycia. Informacja taka nie była również zawarta w uchwale nr XLI/522/97 Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków oraz w uchwale ją zmieniającej nr (...) z dnia 30 marca 1999 r.

Pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali w w/w lokalu mieszkalnym, który składał się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki. Wraz z nim w lokalu tym mieszkała dwójka ich małoletnich dzieci.

Następnie stan zdrowia matki pozwanego M. G. (1) uległ pogorszeniu na tyle, że wymagała ona stałej opieki osób trzecich; matka pozwanego zamieszkiwała sama w należącym do niej lokalu mieszkalnym.

W tej sytuacji pozwani podjęli decyzję, iż matka M. G. (1) zamieszka z nimi. Na przeszkodzie jednak stanęły warunki mieszkaniowe. W tej sytuacji pozwani zdecydowali, że sprzedadzą swoje mieszkanie celem zakupu większego lokalu, umożliwiającego zamieszkanie wraz z matką. Pozwany w sprawie sprzedaży mieszkania kontaktował się telefonicznie z Urzędem Miasta S., a w szczególności dowiadywał się, czy może sprzedać zajmowany lokal mieszkalny, w kontekście udzielonej mu wcześniej bonifikaty. Urzędnik obsługujący pozwanego wskazywał, że nie ma żadnych przeszkód, aby lokal zbyć. Identyczną w swej treści informację uzyskała też matka pozwanego. M. G. (1) pomimo wyżej wskazanych zapewnień postanowił dodatkowo osobiście udać się do Urzędu Miasta S., gdzie pracownik wydziału zajmującego się tego typu sprawami poinformował go, że po upływie 5 lat nie ma żadnych przeszkód, aby zbyć lokal wykupiony od Gminy (...).

Pozwani działając w zaufaniu do udzielonych informacji podjęli działania zmierzające do sprzedaży posiadanego lokalu. Również matka pozwanego postanowiła sprzedać swój lokal, aby móc dołożyć się do zakupu większego lokalu mieszkalnego.

W dniu 8 kwietnia 2004 r. pozwani sprzedali B. M., J. M. i M. M. nabyty od Gminy (...) lokal za cenę 85.000 zł.

Następnie w dniu 23 kwietnia 2004 r. pozwani zakupili od A. i L. T. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) o pow. 102 m<sup>2</sup>, składający się z 5 izb - za kwotę 205.000 zł. Powyższa cena zapłacona została ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S. (85.000 zł), z ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu matki pozwanego (80.000 zł) i w pozostałej części z kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na ten cel przez pozwanych. Pozwani wraz z dziećmi oraz matką pozwanego zamieszkali w tym lokalu i tak jest do chwili obecnej.

Na dzień 30 czerwca 2004 r. zwaloryzowana – przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bonifikata wynosiła 30.990,13 zł.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r. Prezydent Miasta S. wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 38.053,98 zł.

Pozwana M. G. (2) pracuje obecnie jako nauczyciel i zarabia około 3.000 zł netto miesięcznie. Pozwany M. G. (1) obecnie jest na emeryturze i świadczenie z tego tytułu wynosi ok. 2.000 zł miesięcznie. Pozwani mają na utrzymaniu dwoje dzieci, a w tym dorosłą studiującą córkę oraz małoletnią córkę w wieku licealnym. Pozwani do dnia dzisiejszego spłacają kredyt zaciągnięty na pokrycie ceny mieszkania przy ul. (...) w S. w kwocie około 1.000 zł miesięcznie. Dodatkowo opłaty za mieszkanie wynoszą około 1.000 zł miesięcznie; opłaty za prąd około 300- 400 zł raz na dwa miesiące i za gaz około 150 – 200 zł miesięcznie.

Pozwany jest po zawale serca i na lekarstwa wydatkuje kwotę około 200 zł miesięcznie.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd I instancji uznał powództwo wywiedzione przez Gminę (...) za nieuzasadnione z powodu sprzeczności zgłoszonego żądania z zasadami współżycia społecznego.

Dalej Sąd wskazał, iż podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wielokrotnie był nowelizowany. W dacie zbycia pozwanym przez Gminę (...) lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem bonifikaty, tj. w dniu 4 listopada 1998 r. obowiązywał art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu. Zgodnie z tym przepisem właściwy organ mógł 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 i 7. Nie dotyczyło to jednak zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Zgodne zaś z brzmieniem tegoż przepisu w kwietniu 2004 r., tj. w czasie zbycia przez pozwanych nabytego od Gminy lokalu, właściwy organ mógł 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 (pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe), lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7 (jako lokal mieszkalny). Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Zgodnie z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. ( III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118, LEX nr 558104), „skutek prawny umowy w postaci przeniesienia prawa do lokalu ma charakter definitywny; także zapłata preferencyjnej (uwzględniającej bonifikatę) ceny za lokal (nieruchomość) nie jest opatrzna warunkiem. Oprócz tych dwu podstawowych dla umowy sprzedaży obowiązków ustawodawca nie obciążył nabywcy innymi obowiązkami, w tym np. obowiązkiem powstrzymania się w określonym czasie (5-10 lat) od dalszego rozporządzania lokalem (nieruchomością), z zastrzeżeniem, że niewykonanie tego obowiązku będzie skutkowało powstaniem po stronie gminy wierzytelności o zapłatę kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie. Wprawdzie takie zbycie rzeczywiście prowadzi do powstania obowiązku zwrotu bonifikaty, jednak jest to efektem zastosowania wprost art. 68 ust. 2 u.g.n., nie zaś skutkiem niewykonania obowiązku powstrzymania się ze sprzedażą lokalu”. Dalej Sąd Najwyższy stwierdził, że „obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia(...). Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 u.g.n.”

W konsekwencji Sąd przyjął, że wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu na pozwanych przez Gminę oraz zapłaty ceny z uwzględnieniem bonifikaty przez pozwanych, stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wygasł. Natomiast stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu przez pozwanych kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, jest odrębnym stosunkiem prawnym, który powstał dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu, czyli w chwili zbycia przedmiotowego tj. w dniu 8 kwietnia 2004 r. Ocena skutków tego zdarzenia zbycia lokalu przez pozwanych, pod kątem powstania stosunku prawnego pomiędzy Gminą a pozwanymi powinna nastąpić z uwzględnieniem treści art. 68 u.g.n. w jego brzmieniu obowiązującym w dniu w dacie wtórnego zbycia lokalu.

Pozwani nie kwestionowali faktu nabycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w S., a następnie jego zbycia po okresie ponad pięciu lat na rzecz osób, które nie były dla nich osobami bliskimi. W świetle powyższego

oczywiste było, że po stronie pozwanej powstał obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego od Gminy. Źródłem tego obowiązku był cytowany wyżej art. 68 ust. 2 u.g.n.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych wywodzących brak swojego obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty z ówczesnego brzmienia art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rację ma przy tym pełnomocnik powódki wskazując, iż literalne brzmienie omawianego przepisu zdaje się raczej wskazywać, iż wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty po upływie 5 lat dotyczy nie zbycia lokalu, a wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne. Faktycznie bowiem trudno byłoby egzekwować ów przepis w sytuacji, gdyby zgodnie z zamiarem stron lokal został zbyty jako mieszkalny, a następnie przez nabywcę – wbrew wcześniejszemu porozumieniu – wykorzystywany jako lokal użytkowy.

Braku obowiązku zwrotu bonifikaty nie można również, zdaniem Sądu Rejonowego, wywodzić z samego faktu, że pozwani nie zostali o takiej możliwości uprzedzeni, ani przez urzędników powódki, ani notariusza sporządzającego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego; bez znaczenia też pozostawały zapewnienia urzędników samorządowych składane pozwanym, choć te miały znaczenie dla oceny żądania pod kątem zasad współzycia społecznego. Gmina (...) nie miała obowiązku informować o powyższym pozwanych. Rada Miasta S. w podejmowanych przez siebie uchwałach nie musiała też zawierać regulacji zawartych w tym przedmiocie w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak wyżej wskazano źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty jest sama ustawa, która wiąże pozwanych niezależnie od jej wiedzy i znajomości prawa, a stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia lokalu, w warunkach określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n.

Mimo powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na sprzeczność żądania powódki z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z ustanowionymi w art. 5 kryteriami oceny jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. O nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego. Zasady współzycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji (Komentarz do art. 5 kodeksu cywilnego A. Kidyba (red.), K. Kopaczyńska-Pieczniak, E. Niezbecka, Z. Gawlik, A. Janiak, A. Jedliński, T. Sokołowski, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, LEX, 2009).

Sąd podkreślił również, iż art. 5 ma zastosowanie z urzędu bez względu na to, czy został podniesiony zarzut nadużycia prawa podmiotowego. Stosownie do okoliczności sąd obowiązany jest z urzędu prowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla zastosowania art. 5. Niemniej jednak ciężar dowodu okoliczności relewantnych z tego punktu widzenia spoczywa na stronie, która powołuje się na ochronę, jaką zapewnia jej art. 5.

Sąd dokonując oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w powiązaniu z ustalonym stanem faktycznym uznał, iż roszczenie Gminy (...) jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Jak wyżej wskazano powódka nie miała prawnego obowiązku poinformowania pozwanych w trakcie procedury wykupywania przez nią mieszkania komunalnego o ewentualnym obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Miała jednak taką możliwość. Sąd zważył jednak, że w takich okolicznościach dochodzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od osoby, która przekonana jest, że nie ciąży na niej już żadne zobowiązanie wobec Gminy (...) narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej. W szczególności nie sposób akceptować postępowania urzędników powódki, którzy pomimo wielu zapytań w tej kwestii, konsekwentnie utwierdzali pozwanych w przekonaniu, iż w razie sprzedaży lokalu nie

będą musieli zwracać bonifikaty. Oczywistym bowiem jest, iż taki obowiązek w sposób zasadniczy rzutuje na podjęcie decyzji o zbyciu lokalu, co podkreślili sami pozwani. Gmina jednak pomimo informowania jej o planowanej czynności zaniechała tego – jak się wydaje – naturalnego obowiązku. Jako co najmniej zastanawiające jawi się w postępowaniu powódki to, że wystąpiła ona z roszczeniem po upływie 7 lat od zbycia przedmiotowego lokalu przez pozwanych.

Dla oceny sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego miała znaczenie okoliczność sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz cel, jaki tej czynności przyświecał. Jak to ustalono na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. oraz spontanicznych, rzeczowych i spójnych zeznań pozwanych, celem podjętych w tym zakresie czynności było polepszenie warunków bytowych rodziny pozwanych, w skład której wchodziła dwójka małoletnich dzieci w wieku szkolnym – w kontekście konieczności podjęcia opieki na schorowaną matką pozwanego. Pozwani zamieszkiwali dotychczas w lokalu o pow. 46 m<sup>2</sup>, składającym się z dwóch pokoi. Pozwani dokonując zbycia przedmiotowego lokalu, w ciągu dwóch tygodni przeznaczali pozyskane w ten sposób środki na zakup nowego większego mieszkania, posiłkując się dodatkowo wsparciem finansowym matki pozwanego, która również sprzedała swoje mieszkanie; dodatkowo także zaciągniętym na ten cel kredytem, który spłacają po dzień dzisiejszy.

W tym miejscu Sąd wskazał dodatkowo, że celem a zarazem intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej, poprzez wprowadzenie sankcji za zbycie lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty. W ocenie Sądu przy zastosowaniu art. 68 u.g.n. pierwszoplanową rolę winna odgrywać funkcja ochrony przed dowolnym obrotem lokalami komunalnymi w celach stricto zarobkowych. Taką funkcję przepis ten pełnił również w 2004 roku. Celem posiadanego przez Gminę mienia komunalnego w postaci lokali mieszkalnych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, którzy z różnych powodów potrzebują w tym zakresie wsparcia ze strony władz publicznych – jednostki samorządu terytorialnego. Symboliczne środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego przy zastosowaniu bonifikaty zostały przez pozwanych spożytkowane na remont mieszkania, które stało się ich centrum życiowym. Cel, dla jakiego było przeznaczone mieszkanie położone w S. przy ul. (...), jak i cel udzielenia bonifikaty, mógł być więc nadal realizowany w mieszkaniu przy ul. (...) w S..

Sam ustawodawca dostrzegł niezasadność żądania zwrotu bonifikaty w takich przypadkach, nowelizując z dniem 22 października 2007 r. art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w taki sposób, że nie można żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Pomimo tego, że ww. nowelizacja nie obowiązywała w dniu zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego, to pozwani zbywając mieszkanie nie działali wbrew intencji ustawodawcy i nie naruszyli celu art. 68 u.g.n. takiego samego wówczas, jak i obecnie. Nie dokonali zbycia lokalu w celach zarobkowych, a w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, w kontekście konieczności sprawowania osobistej opieki na najstarszym członkiem rodziny.

Z uwagi na powyższe żądanie powódki jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest w ocenie Sądu I instancji niezasadne.

Na marginesie Sąd zauważył jeszcze, że powódka nie przedłożyła decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego ustalającego obowiązek zwrotu bonifikaty i jej wysokość, a jedynie skierowane do pozwanej wezwanie z dnia 16 maja 2012 r. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynika co prawda z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale ponadto powinien on być również skonkretyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony organ, we właściwym trybie.

Odnosnie rzekomego sfalszowania podpisów na zwrotnych poświadczeniach odbioru (k. 11), to Sąd wskazał, iż to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania skutecznego doręczenia pozwany wezwania do zapłaty; na pozwanych zaś spoczywał ciężar udowodnienia, że znajdujące się na potwierdzeniach odbioru podpisy od nich nie pochodzą (art. 253 k.p.c.). Pozwani w tym zakresie jedynie zaprzeczyli, iżby podpisy należały do nich, a pozwana M. G. (2) przedłożyła nadto zaświadczenie od pracodawcy (k. 54), iż w dniu doręczenia pozwana ta w godzinach od 10:40, do 14:35 prowadziła zajęcia lekcyjne, a o godz. 15:30 wyjechała na imprezę rekreacyjną do D.. Dowody z

zeznań pozwanych oraz ze w/w dokumencie nie były wystarczające – w ocenie Sądu Rejonowego – dla udowodnienia podniesionych w tej mierze twierdzeń. Jednakże w kontekście rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu oraz w zakresie skonstruowanego żądania odsetkowego okoliczności te nie miały żadnego znaczenia dla przedmiotowej sprawy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treści art. 102 k.p.c., zgodnie z którym wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Stroną przegraną jest powódka. Z uwagi jednak na fakt, że jej żądanie sprzeczne z nieskodyfikowanymi zasadami współżycia społecznego, było jednak zasadne w świetle obowiązujących przepisów prawa, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem powódki kosztami procesu.

Mając na uwadze powyższe apelująca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku z dnia 17 grudnia 2012 r., poprzez zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu,
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Apelująca wywodzi, iż okoliczność, że pozwani dążyli do polepszenia swoich warunków mieszkaniowych nie może w konsekwencji doprowadzić do uznania, że Gmina korzystając ze swych ustawowo przyznanych uprawnień narusza zasady współżycia społecznego. Pozwani mieli prawo do zbycia lokalu, ale sprzedając go przed upływem ustawowo zastrzeżonej karencji, winni zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie niezależnie od pobudek, którymi kierowali się dokonując zbycia.

Żądanie powódki oparte jest na przepisie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku.

Gdyby ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń, to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Skoro jednak wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utraty w przyszłości, trzeba przyjąć, że określił zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty (tak w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 czerwca 2011 r., I ACa 568/11, LEX nr 936516). Jedyną przesłanką uzasadniającą zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty było zbycie na rzecz osoby bliskiej, co w realiach niniejszej sprawy nie miało miejsca.

Skarżącej znany jest pogląd, że przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na cele mieszkaniowe powoduje, iż żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie może stanowić nadużycie prawa. Jednakże nie dotyczy to każdej sytuacji. Zasady współżycia społecznego znajdują bowiem zastosowanie jedynie w szczególnych, wyjątkowych sytuacjach. Natomiast w realiach niniejszej sprawy brak jakichkolwiek okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c.

Żądanie strony powodowej jest oparte na prawie i mu odpowiada. Sąd I instancji poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 5 k.c. kształtuje stosunek prawny, co powoduje, że to orzeczenie nie powinno zostać utrzymane. Fakt, że pozwani zajmowali ciasny jak na potrzeby czteroosobowej rodziny lokal nie jest sytuacją wyjątkową. Pozwani nie wykazali również, aby ich obecna sytuacja finansowa czy życiowa była szczególna, co mogłoby ewentualnie wpłynąć na ocenę roszczenia powódki.

W ślad za Sądem Najwyższym apelująca podniosła, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Jej odmowa musi być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych (ww. wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II

CKN 118/97, OSP 1998, nr 1, poz. 3), a orzecznictwo zgodnie przekonuje o potrzebie powściągliwego i ostrożnego stosowania art. 5 k.c. W wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 (LEX (...)) Sąd Najwyższy stwierdził, iż takich okoliczności nie stanowią normalne losowe zdarzenia, takie jak śmierć osób bliskich czy urodzenia dziecka. Tym bardziej więc takiej szczególnej okoliczności nie stanowi zmiana miejsca zamieszkania związana z poprawą sytuacji mieszkaniowej.

Na marginesie, skarżąca nie zgadza się z poglądem Sądu I instancji jakoby obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty winien być skonkretyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony organ we właściwym trybie.

Skarżąca zauważyła, że decyzje są wydawane przez organ, jeżeli znajdują podstawę w przepisach obowiązującego prawa. W tym przypadku obowiązek wydania decyzji nie wynika z żadnych przepisów, a wręcz ustawodawca przyjął taką konstrukcję, że wprost z przepisów prawa, przy spełnieniu określonych przesłanek konkretyzuje się obowiązek zwrotu bonifikaty. Sąd I instancji sam sobie przeczy, gdyż w pierwszej części zdania wskazuje, że „Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynika co prawda z ustawy o gospodarce nieruchomościami (...), by dalej dojść do konkluzji, że „(...) ponadto powinien on być również skonkretyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony organ, we właściwym trybie”.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych. W obszernym piśmie procesowym pełnomocnik pozwanych przedstawił argumenty przemawiające za zasadnym w jego ocenie zastosowaniem przez Sąd I instancji art. 5 k.c.

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

Apelacja powódki okazała się niezasadna.

Analiza akt sprawy przedmiotowego postępowania doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, iż zastosowane przez Sąd I instancji przepisy prawa okazały się prawidłowe, tym samym rozważania prawne Sąd Odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych wywodów.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż zastosowanie w sprawie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między pozwanymi a osobą trzecią, której przedmiotem była sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., tj. 8 kwietnia 2004 r. Zważyć bowiem wypada, iż obowiązek zwrotu bonifikaty, o jakim mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n., co do zasady powstaje dopiero w momencie zbycia nieruchomości przed upływem oznaczonego w ustawie terminu. Takie stanowisko przyjął również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 131/09 (opubl. OSNC 2010, nr 9, poz. 118).

Omawianą regulacją ustawodawca wprowadził prawo żądania zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) oraz określił sytuacje, w których prawo to powstaje. Art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił wówczas, że 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.

Poza sporem pozostawało, że pozwani dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu po niespełna sześciu latach od chwili jego nabycia od Gminy (...). Pozwani sprzedali lokal osobom obcym. Takie działanie w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dawało powódce możliwość wystąpienia z żądaniem objętym pozwem, także w sytuacji, gdy celem tej sprzedaży było uzyskanie środków na zakup większego mieszkania, odpowiadającego ówczesnym potrzebom pozwanych.

Niemniej Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż w realiach przedmiotowej sprawy wystąpiły tego rodzaju szczególne, nietypowe okoliczności, które uzasadniały zastosowanie normy art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, iż 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.

W omawianym przepisie ustawodawca 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, że określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie doprowadziła Sąd Odwoławczy do przekonania, że skorzystanie w tym przypadku przez powódkę z przysługującego jej prawa, stanowiłoby jego nadużycie. Przy dokonaniu oceny realizacji prawa istotne znaczenie miały bowiem okoliczności, w jakich doszło do powstania zdarzenia rodzącego zgłoszone żądanie oraz rodzaj prawa uzyskanego przez pozwanych w drodze rozporządzenia prawem uzyskanym w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n.

Celem działania pozwanych nie była sama w sobie chęć uzyskania kosztem powódki mieszkania o większym metrażu. Zakup większego mieszkania stał się bowiem koniecznością, z uwagi na to, że pozwani zdecydowali się zamieszkać wspólnie ze schorowaną matką pozwanego, celem zapewnienia jej należytej opieki. W zakupionym od Gminy mieszkaniu, składającym się jedynie z dwóch pokoi, pozwani nie byliby w stanie zapewnić sobie, dwójce swoich dzieci i matce pozwanego odpowiednich warunków. Dalszy ciąg zdarzeń również wskazuje na to, iż jedynym powodem, dla którego pozwani sprzedali nabyty wraz z bonifikatą lokal, była choroba matki pozwanego i konieczność wspólnego z nią zamieszkania. Wykazane bowiem zostało, że dla realizacji tego celu również matka pozwanego sprzedała swoje mieszkanie, a uzyskane ze sprzedaży pieniądze dołożyła pozwany na zakup nowego lokalu. Nie bez znaczenia jest również fakt, że pozwani zaciągnęli kredyt na brakującą część ceny lokalu przy ul. (...). Wszystkie te okoliczności świadczą o tym, że pozwani nie działali z pobudek finansowych, ich zamiarem nie było drogo sprzedać mieszkanie wykupione wcześniej od Gminy ze znaczną bonifikatą, ale ich zamiarem było zapewnić odpowiednie warunki mieszkanie dla pięcioosobowej rodziny, w tym starszej, schorowanej osobie.

W polu widzenia należy mieć również okoliczność, że pracownicy powódki kilkakrotnie upewniali pozwanego w przekonaniu, że może on zbyć lokal nabyty z bonifikatą po upływie 5 lat od chwili nabycia. Taką informację uzyskali pozwani i matka pozwanego. Małżonkowie G. działali zatem w zaufaniu do instytucji reprezentującej władzę. W takiej sytuacji wyciąganie przez powódkę, po ponad ośmiu latach od sprzedaży lokalu, negatywnych konsekwencji z faktu, iż doszło do zbycia lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą (co spełnia przesłanki z art. 68 ust. 2 u.g.n.), nie może zasługiwać na aprobatę.

Należy jeszcze podnieść, iż przed zmianą art. 68 ust. 2 u.g.n. dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), sytuacja, w której osoby nabywające lokal na zasadach preferencyjnych zbywały go w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (poprzez nabycie lokalu większego czy o wyższym standardzie), nie wyłączała uprawnienia gminy do zwrotu równowartości bonifikaty w razie zbycia nieruchomości. Niemniej jednak należy mieć na względzie cel wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości, do których należy między innymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dotychczasowego najemcy. Temu celowi nie odpowiadała w pełni regulacja określająca podstawy powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem celowościową przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, natomiast w razie zbycia lokalu mieszkalnego osobie obcej, prawo do zwrotu bonifikaty powstawało zawsze, niezależnie od przyczyny i celu zbycia. Zatem sytuacja prawna strony, która nieruchomość nabytą w trybie art. 68 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 we wskazanej wyżej nowelizacji. Oczywistym jest, że zmiana 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, że zgłoszenie niniejszego żądania stanowi nadużycie prawa. Stwierdzić należy, że pozwani wskutek sprzedaży lokalu nie uzyskali korzyści majątkowej w naturze, bowiem cena sprzedaży została w całości przeznaczona na zakup większego mieszkania, przy czym na jego zakup pozwani wykorzystali także środki pochodzące z kredytu i ze sprzedaży mieszkania przez matkę pozwanego.



Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani nie wykorzystali zakupionego na preferencyjnych zasadach lokalu w sposób sprzeczny z celem udzielonej bonifikaty.

Odnosząc się zaś stricte do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c., należy przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r., sygn. akt I PR 415/67 (opubl. OSP 1968/10/210), w którym Sąd stwierdził, iż zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe. Powyższy pogląd znalazł zastosowanie w niniejszej sprawie.

Należy bowiem zauważyć, po pierwsze, iż sprzedaż przez Gminę lokalu małżonkom G. miała zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe, umożliwić nabycie własnościowego mieszkania za kwotę zdecydowanie odbiegającą od ówczesnych cen rynkowych. Jednak celem sprzedaży dokonanej przez pozwanych ponad pięć lat po nabyciu lokalu nie było pozyskanie środków finansowych czy wzbogacenie się kosztem powódki, ale pozyskanie lokalu większego, odpowiadającego potrzebom już pięcioosobowej rodziny.

Wobec powyższych ustaleń, zdaniem Sądu II instancji w rozpoznawanej sprawie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę (...) za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Pozwani postępowali bowiem zgodnie ze wskazówkami pracowników powódki, zbycie lokalu mieszkalnego nie służyło wzbogaceniu się, a pozwani działali kierując się koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny. Uwzględniając zatem całokształt okoliczności sprawy w kontekście zgłoszonego przez apelującą żądania, Sąd Okręgowy uznał, że powódka nadużyła przysługującego jej prawa, godząc tym samym w zasady współzycia społecznego. Fakt, że pozwani dokonując sprzedaży mieszkania, upewniając się wcześniej u pracowników powódki, że taka czynność może mieć miejsce po 5 latach od wykupu mieszkania od Gminy, uzyskali większe mieszkanie, w którym aktualnie zamieszkują wraz ze swoimi dziećmi i matką pozwanego, potwierdza ich uzasadnioną potrzebę zapewnienia odpowiednich warunków dla życia swojej rodziny. Zmiany ustawy wyłączające obecnie prawa do żądania zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach, potwierdzają negatywny wydzźwięk społecznych wcześniejszej regulacji i tym bardziej uzasadniają zastosowanie w sprawie art. 5 k.c.

W świetle wszystkich powyższych okoliczności apelację powódki jako bezzasadną należało oddalić, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art 98 kpc oraz regulacje rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., nr 490 ze zm.).