

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko I. K. o zwrot bonifikaty w wysokości 65.216,70 zł oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Na płaszczyźnie merytorycznej Sąd I instancji dokonał analizy unormowania zawartego w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dochodząc ostatecznie do przekonania, że domaganie się przez Miasto Ł. zwrotu bonifikaty nie zasługiwało na ochronę prawną, z racji tego iż kwalifikowało się to do kategorii nadużycia prawa podmiotowego. Tym samym zdaniem Sądu zaistniałe naruszenie zasad współzycia społecznego przemawiało za sięgnięciem do art. 5 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa Miasto Ł., zaskarżając go w całości. Postawione względem rozstrzygnięcia zarzuty dotyczyły:

1) naruszenia przepisów prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym ustalenia, że pozwana podejmowała usilne działania w celu zamiany lokalu, a oferowane lokale miały gorszy standard i warunki i nie znajdowały się w blokach;

2) naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 5 k.c. polegającego na błędnym przyjęciu, iż rzeczzone unormowanie miało zastosowanie w niniejszej sprawie;
- art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z daty zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego tj. z dnia 28 marca 2003 r. polegającego na błędnym przyjęciu, iż jego fakultatywne brzmienie oraz fakt wydatkowania środków przez pozwaną na zakup innego lokalu wyłącza możliwość dochodzenia roszczenia przez powoda, w sytuacji gdy upłynął prawie dziesięcioletni termin od zbycia lokalu.

W konkluzji strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 65.216,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2011 r., jak również zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanej wniósł o jej oddalenie oraz o obciążenie strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego, w tym niepokrytymi kosztami zastępstwa adwokackiego. Wedle pozwanej Sąd Rejonowy trafnie oparł rozstrzygnięcie na art. 5 k.c., prawidłowo ustalając, iż w przedmiotowej sprawie zaistniały szczególne okoliczności przemawiające za nieuwzględnieniem powództwa.

Przytoczona przez apelujące Miasto argumentacja uzyskała aprobatę Sądu Okręgowego w Łodzi, który wyrokiem z dnia 28 maja 2014 r. zmienił kontrolowane orzeczenie. Zakres ingerencji określony w pkt I sprowadzał się do tego, że: od I. K. zasądzono na rzecz Miasta Ł. kwotę 65.216,70 zł (pkt 1), nie obciążono pozwanej kosztami postępowania (pkt 2) oraz wypłacono adwokatowi pozwanej z urzędu wynagrodzenie w wysokości 4.428 zł (pkt 3). W dalszej części Sąd odwoławczy zdecydował się na nie obciążanie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego (pkt II) oraz oddalenie apelacji w pozostałym zakresie (pkt III), jak również polecił wypłacić adwokatowi pozwanej z funduszy Skarbu Państwa kwotę 2.214 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt IV).

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego, za pomocą skargi kasacyjnej, zakwestionowała w całości pozwana I. K.. Skarżąca formując zarzuty powołała się na następujące podstawy kasacyjne:

## ***I. naruszenia przepisów postępowania, mogącego mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:***

- 1) art. 386 § 1 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i uwzględnienie w całości apelacji powoda, pomimo jego bezzasadności;
- 2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w treści uzasadnienia argumentów, które legły u podstaw odmowy zastosowania przez Sąd art. 320 k.p.c. pomimo pisemnego alternatywnego wniosku pełnomocnika pozwanej o rozłożenie świadczenia na raty w wysokości nie przekraczającej 100 zł miesięcznie – zgłoszonego w treści odpowiedzi na pozew;
- 3) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd II instancji w treści uzasadnienia dowodów, na podstawie których poczynił odmienne od Sądu Rejonowego i niezgodne z rzeczywistością ustalenie w zakresie wysokości otrzymywanych przez pozwaną alimentów na rzecz dzieci i przyjął, że otrzymuje ona kwotę 2.090 zł, nie zaś kwotę 200 zł;
- 4) art. 213 § 1 k.p.c. i art. 228. § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy w Łodzi istotnej okoliczności notoryjnej, iż powód do roku 2009 powszechnie zapewniał potencjalnych nabywców lokali o niestosowaniu praktyki żądania zwrotu bonifikat;
- 5) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez całkowicie dowolne i nieoparte zebraniem w sprawie materiałem dowodowym wywiedzenie kluczowego wniosku że: „w realiach niniejszej sprawy nie sposób dopatrzeć się okoliczności, które uzasadniają uznanie tezy o nadużyciu prawa podmiotowego przez Powoda”

podczas gdy

- środki uzyskane ze sprzedaży lokalu – zostały w całości przeznaczone przez pozwaną na sfinansowanie koszty zakupu i remontu innego lokalu, w którym pozwana mieszka do dziś (okoliczność niekwestionowana przez strony);
- decyzja o zbyciu lokalu przez pozwaną nie wynikała ze skłonności do „ryzyka i lekceważenia prawa” lecz wynikała z zaufania do autorytatywnych informacji udzielanych przez powodową gminę, notariusza i władze miasta (okoliczność notoryjna

## ***II. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uwzględnienie powództwa w sytuacji gdy żądanie powoda stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego – tj.:***

- za oddaleniem powództwa w oparciu o art. 5 k.c. przemawia aktualna i ówczesna (w dacie zbycia lokalu) przymusowa sytuacja majątkowa, rodzinna i życiowa pozwanej, będącej samotną matką trojga dzieci, osobą niepełnosprawną, dążącą do oderwania swych dzieci od kryminogennego środowiska, zapewnienia bezpieczeństwa rodzinie i lepszych warunków rozwoju;
- środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwana w całości spożytkowała na pokrycie kosztów zakupu i remontu innego lokalu mieszkalnego, co zostało zgłoszone Urzędowi Skarbowemu i jest zgodne z ratio legis odnośnych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- zażądanie zwrotu bonifikaty ma miejsce dopiero po upływie blisko 10 lat;
- decyzja pozwanej o wykupie mieszkania i jego późniejszym zbyciu podyktowana była również powszechnymi zapewnieniami władz miasta o braku negatywnych konsekwencji takiego postępowania i niestosowania praktyki żądania zwrotu bonifikaty, co jest okolicznością notoryjną znaną Sądom (...) z urzędu;

- żądanie zwrotu bonifikaty następuje mimo wprowadzania pozwanej w błąd przez powoda, co narusza zasady podstawowe zasady prawa – zasady uczciwości i lojalności wobec kontrahenta i godzi w poczucie sprawiedliwości społecznej i zaufania wobec organów gminy.

W konkluzji strona skarżąca przede wszystkim wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia reformatoryjnego w postaci oddalenia powództwa. Z kolei wniosek ewentualny opiewał na uchylenie tegoż wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowe Miasto wniosło o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowaniu przed Sądem Najwyższym.

Wyrokiem z dnia 28 października 2015 r. Sad Najwyższy, po rozpoznaniu skargi na posiedzeniu niejawnym, uchylił zaskarżony wyrok w zakresie pkt I, II i IV i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu SN stwierdził, że ze względu na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wyłączona jest całościowa ocena okoliczności sprawy z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Z tej też przyczyny koniecznym jest ponowne przeanalizowane sprawy zwłaszcza pod kątem sytuacji rodzinnej i materialnej pozwanej, ponieważ te okoliczności legły u podstaw odmowy udzielenie jej ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie przede wszystkim warto przypomnieć, że stosownie do art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego wiążą sąd, któremu sprawa została przekazana. Rozpoznając przedstawną kasację Sąd Najwyższy określił kierunek ponownego rozpoznania sprawy, wobec czego niezbędnym jest poruszanie się w tych właśnie granicach.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy należycie ustalił stan faktyczny oraz dokonał wnikliwej i prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Jednocześnie swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, dlatego też przedstawną w tym względzie argumentację Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własną. Natomiast apelujący, w ocenie Sądu Okręgowego, nie przedstawił jakichkolwiek zarzutów, które mogłyby poddać w wątpliwość prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. W istocie rzeczy zarzuty apelacji konstruowane są w oparciu o polemiczne stanowisko apelującego co do interpretacji i zakresu stosowania art. 5 k.c. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie jest to jednak wystarczające dla podważenia prawidłowości kwestionowanego orzeczenia.

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, nakazuje bowiem w pełni podzielić stanowisko Sądu I Instancji, że roszczenie strony powodowej znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 1997 r. poz. 741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy. Bezspornym jest przecież to, że pozwana I. K. zbyła lokal wykupiony z bonifikatą przed upływem karencji, osobom nie będącym względem niej osobami bliskimi w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle relewantnych przepisów prawa, zwalniałaby ją automatycznie od obowiązku zwrotu bonifikaty. Mimo tego ustawowo umocowane roszczenie, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, nie mogło zostać uwzględnione z tego względu, iż zasadnym było stanowisko pozwanej, że żądanie strony powodowej stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. ze względu na społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa do bonifikaty oraz wymogi związane z żądaniem jej zwrotu.

Zważyć bowiem należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze

społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP Nr 10/1968 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) 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 współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu Okręgowego, niewątpliwie rację ma Sąd I Instancji, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia społecznego. Tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Przede wszystkim trzeba się tu odwołać do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, opubl. baza prawna LEX Nr 1027172. Zawarta w treści uzasadnienia myśl przewodnia tegoż orzeczenia sprowadza się do tego, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności gmina nie powinna się domagać zwrotu bonifikaty. Dokładnie taka sytuacja zaistniała też w niniejszej sprawie. Z kolei w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10 opubl. baza prawna LEX nr 964496 SN nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, lecz wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Wszystkie te wskazówki i wytyczne dotyczące art. 5 k.c. zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd Rejonowy. W myśl art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy w brzmieniu relewantnym dla niniejszej sprawy, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem okresu karencji rozporządził czy wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 czy pkt 7, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 r. ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141 z 2004 r. poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Stwierdzić zatem trzeba, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego przepisu, uznając, że w/w przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, akcentowanych w apelacji (między innymi gospodarowanie publicznymi środkami pieniężnymi), wskazać jednak należy, że trafnym jest stanowisko

Sądu I Instancji, że rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie nie może przede wszystkim pomijać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot oraz kierunku ewolucji przepisów w tym zakresie. Wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało więc na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej. Z kolei przepis przewidujący zwrot bonifikaty w założeniu miał zapewniać to by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak bowiem nie bez racji argumentuje skarżący bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Zważyć jednak należy, że cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż pozwana sprzedała lokal wykupiony z bonifikatą jeszcze przed upływem karencji. Co w powiązaniu z kierunkiem ewolucji przepisów regulujących przedmiotową materię pozwala na wyprowadzenie wniosku, że realizację przysługującego powodowi uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty postrzegać należy w kategorii nadużycia prawa podmiotowego. Bez wątplenia Gmina może dochodzić zwrotu bonifikaty w przewidzianych przypadkach, gdy jej kontrahent narusza warunki zakupu lokalu po preferencyjnej cenie. Jeżeli jednak nabywca lokalu dochowuje wierności tym wymogom, tzn. podlega ustawowym wyłączeniom gwarantującym brak obowiązku zwrotu bonifikaty, to wtedy niedopuszczalne jest sformułowanie takiego żądanie. Podobnie trzeba oceniać wszystkie przypadki graniczne, które w istocie rzeczy należałoby interpretować na korzyść podmiotów i osób wchodzących w stosunki prawne z Gminą. Pozwana działała w zaufaniu do osób urzędowych (zarówno notariusza, jak i przedstawicieli Miasta Ł., dlatego też miała prawo sądzić, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego przed terminem, zwrot bonifikaty nie będzie od niej wymagany. Co więcej po jej stronie powstało wyraźne przeświadczenie o takim właśnie stanie rzeczy, co wzmagala dodatkowo ówczesna praktyka organów miasta, które nie dochodziły wtedy zwrotu bonifikat. Przedstawiciele władz miejskich mówili przecież, że w razie sprzedaży lokalu z bonifikatą i następczym zakupem innego lokalu na wolnym rynku, nie będą monitować beneficjentów bonifikat. Nie inaczej postępowały też inne samorządy. Skoro bowiem w ówczesnym okresie czasu ustawodawca pozostawił organowi administracji dowolność uznania czy żądać zwrotu bonifikaty, to zakładając racjonalność ustawodawcy, żądanie to powinno być realizowane przede wszystkim wobec osób, które nabywały lokale z bonifikatą w celach spekulacyjnych, z zamiarem osiągnięcia zysku, a nie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika natomiast by pozwana działała z takim niegodziwym zamiarem. Żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności. Nie można zatem uznać, że zmiana stanowiska i zażądanie zwrotu bonifikaty po upływie prawie 10 lat nie narusza zasad współżycia społecznego i społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty. Nie sposób także przyjąć, aby pozwana, będąc w trudnej sytuacji finansowej, celowo narażałaby się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu niebagatelnej bonifikaty. Obecnie I. K. niewątpliwie znajduje się bardzo trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej. Pozwana sama opiekuje się małoletnim synem, mając co miesiąc do dyspozycji kwotę rzędu 2.000 zł. (w tym wynagrodzenie za pracę – 1.800 zł oraz alimenty na syna – 200 zł). Wraz z nimi mieszka jeszcze dorosła córka pozwanej, która zasadniczo się sam utrzymuje i tylko w niewielkim stopniu pomaga matce. Co więcej pozwana nie ma realnych szans i perspektyw na poprawę sytuacji, jako że jest ona osobą niepełnosprawną. Konieczność zwrotu bonifikaty byłaby więc dla niej nie tylko nadmiernie uciążliwa, ale również rodziłaby niebezpieczeństwo i ryzyko odnośnie zaspakajania usprawiedliwionych potrzeb. Można nawet powiedzieć, że realizacja tej powinności finansowej godziłaby w byt i funkcjonowanie rodziny. W świetle tego nie dziwi więc postawa pozwanej, która zdecydowała się walczyć o swoje interesy, wykorzystując w tym zakresie dostępne instrumenty prawne. Na tej zaś płaszczyźnie pozwana wielokrotnie wyrażała obawy co do przyszłego losu rodziny, akcentując iż ewentualna zapłata zdecydowanie przekracza jej możliwości. Wyrazem tego było też chociażby zabieganie o zastosowanie względem niej dobrodziejstwa z art. 320 k.p.c., drogą rozłożenia świadczenia na jak największą liczbę niskich rat. Poza tym roszczenie o zwrot bonifikaty, co jak się wydaje umyka skarżącemu, przede wszystkim ma służyć zapewnieniu wykorzystania bonifikaty zgodnie z jej celem. Inne rozumienie celowości zastosowania w rozpoznawanym przypadku art. 5 k.c. rodziłoby nieuzasadnione różnicowanie obywateli w kontekście znalezienia się przez nich w takiej samej sytuacji faktycznej, jednak w innym czasie. W tej sferze nie może bowiem pozostać bez znaczenia, że z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie nowelizacja dodająca art. 68 ust. 2a pkt 5 przewidujący zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele

mieszkaniowe (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218). Wprawdzie to uregulowanie nie ma bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie, niemniej jednak, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt II CSK 494/10, opubl. baza prawna LEX Nr 1027172, zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć dokonując oceny zasadności powództwa w świetle treści art. 5 k.c. Gdyby pozwana zbyła swój lokal nie w roku 2003, a w 2007 (także przed upływem okresu karencji), Gmina nie miałaby możliwości żądania od niej zwrotu bonifikaty. Wprowadzając powyższą nowelizację ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną przez beneficjentów bonifikat. Identycznie, choć pod rządami innego unormowania, postąpiła pozwana, która po sprzedaży komunalnego lokalu wykupionego od gminy z bonifikatą uzyskane tą drogą środki pieniężne w całości przeznaczyła na nabycie i remont innego mieszkania. Pozwana dokładnie też wyjaśniła motywy swojego postępowania, zaznaczając iż chodziło jej przede wszystkim o polepszenie standardu i warunków życia oraz zapewnienie rodzinie bezpieczeństwa i stabilizacji. Wszystkie te zamierzenia udało im się spełnić i z tego tytułu nie można im postawić żadnego zarzutu. Członkowie rodziny byli bowiem narażeni na niekorzystne oddziaływania, z racji tego że najstarszy syn pozwanej obracał się w środowisku przestępczym. Dla pozwanej podstawowe znaczenie miało zaś dobro rodziny, wobec czego podjęła ona zabiegi i starania, nakierowane na odwrócenie niekorzystnego stanu rzeczy. Co więcej nie były to żadne doraźne czynności lecz długofalowe działania stanowiące realizację uprzednio przyjętego planu. Od dłuższego bowiem czasu powódka chciała zamienić mieszkania, jednakże oferowane akurat wtedy na rynku lokale nie spełniały jej oczekiwań. Dopiero po wykupie własnego lokalu trafił się jej odpowiedni lokal, wobec czego pozwana skorzystała z nadarzającej się okazji. Można tym samym powiedzieć, że pozwana zachowała się w racjonalny sposób, okazując dbałość i troskę o własną rodzinę. Na koniec warto jeszcze zauważyć, iż pozwana w wyniku tej transakcji nie odniosła żadnej wymiernej korzyści majątkowej.

Reasumując powyżej przedstawiony stan rzeczy, w powiązaniu z okolicznościami celnie wypunktowanymi już przez Sąd Rejonowy nie pozwala zatem podzielić zastrzeżenia skarżącego jakoby u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia leżały niewłaściwie ustalone i ocenione zasady współżycia społecznego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., stosując w tej sferze zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Wobec oddalenia apelacji za wygraną trzeba potraktować pozwaną, co uzasadnia zasądzenie na jej rzecz całości kosztów. Dokładnie rzecz biorąc pozwanej przysługiwały następujące kwoty:

- 2.214 zł – wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu za II instancję (§ 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6, § 2 ust 3 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie),
- 3.600 zł – wynagrodzenie innego pełnomocnika za sporządzenie i wniesienie kasacji (§ 13 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 tegoż rozporządzenia).

Natomiast mając na uwadze fakt nieuregulowania kosztów sądowych w zakresie opłaty od kasacji, wynikający z całkowitego zwolnienia pozwanej od obowiązku jej poniesienia, istniejącą na tym gruncie należnością w wysokości 3.261 zł trzeba było obciążyć stronę powodową, która w świetle ostatecznego wyniku postępowania apelacyjnego przegrała sprawę. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie zapadło na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 poz. 1025), przy czym wpłaty należy dokonać na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.