

**Sygn. akt I ACa 138/16**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Danuta Mietlicka
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Popek
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r. w Lublinie na rozprawie

z powództwa Gminy L.

przeciwko M. D. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej J. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 29 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 799/15

I. prostuje zaskarżony wyrok w zakresie oznaczenia strony pozwanej w ten sposób, że w miejsce wadliwego imienia (...) jako właściwe wpisuje (...);

II. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że zasądza od pozwanego M. D. (1) na rzecz powoda Gminy L. w L. kwotę 151.918,08 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemnaście 8/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 11.213 (jedenaście tysięcy dwieście trzydzieści) złotych tytułem kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanego M. D. (1) na rzecz powoda Gminy L. kwotę 12.996 (dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 138/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo Gminy L., która domagała się zasądzenia od pozwanego M. D. (1) zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 151 918,09 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2014 r. oraz kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło wobec następujących ustaleń i wniosków:

T. D. wynajmowała, w oparciu o umowę zawartą na czas nieokreślony, od Gminy L. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w L., o po w. użytkowej 46,33 m<sup>(2)</sup>, znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym. 8 stycznia 2010 r. strony ustaliły warunki nabycia przez T. D. w/w lokalu wraz z związanymi z nim prawami oraz użytkowaniem wieczystym gruntu. Wartość lokalu określona, na podstawie wyceny sporządzonej w toku rokowań przez rzeczoznawcę majątkowego, wynosiła 163.636 zł. Na podstawie § 5 ust. 1 uchwały Rady Miasta L. nr (...) z 26 czerwca 2003 r., cena którą miała zapłacić nabywczyni została pomniejszona o 85% udzielonej bonifikaty i wynosiła 24.545 zł. Do bonifikaty miały zastosowanie przepisy art. 68 ust. 2, ust.2a pkt 1, 4, 5 ust. 2B ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004, nr 261, poz.2603 ze zm.). Wraz z nabyciem lokalu najemca miał nabyć również prawo do części wspólnych domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku w wysokości 4633/263600 oraz taką samą część gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Do pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego również zastosowano 85% bonifikatę. Tym samym opłata ustalona na 339 zł została pomniejszona do 51 zł, a z podatkiem od towarów i usług do 62,22 zł.

T. D. została poinformowana o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, do kwoty 181.000 zł, w razie zbycia lub wykorzystania na inne cele lokalu w ciągu pięciu lat od dnia nabycia. Ustalenia te czynione były w oparciu o przepisy art. 28, 31, 34 ust. 1 pkt 3, art. 35 ust. 3, art. 70 ust. 2 i 3, art. 72 ust. 1, 2, 3 pkt 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami. W dniu 8 kwietnia 2010 r. przed notariuszem E. B. Gmina L. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w L. wraz z prawem związanym z jego własnością tj. udziałem 4633/263600 w częściach wspólnych domu i urządzeniach niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o pow. 853 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na którym znajduje się w/w dom. Następnie została zawarta umowa, mocą której Gmina L. sprzedała wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z prawem do 4633/263600 części we współwłasności części wspólnych na rzecz T. D. za cenę 24.545 zł i jednocześnie oddała w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 4633/263600 części gruntu, na którym znajduje się budynek do dnia 24 marca 2103 r., pobierając pierwszą opłatę w wysokości 62,22 zł. Kwota 12.295 zł została uiszczona przed zawarciem umowy, zaś dalsza część ceny miała zostać uiszczona w pięciu ratach rocznych w wysokości po 2.450 zł. T. D. wniosła jednocześnie o wydzielenie z księgi wieczystej nr (...) nabytego na własność lokalu mieszkalnego do nowej księgi wieczystej z wpisaniem w niej własności lokalu na swoją rzecz.

Na podstawie umowy zawartej przed notariuszem E. B. w L. 1 lipca 2010 r. T. D. darowała nabyty lokal mieszkalny wraz z przynależnymi do niego prawami swojemu wnukowi M. D. (1). Jednocześnie obdarowany ustanowił nieodpłatnie na rzecz darczyńcy prawo służebności osobistej polegającej na prawie korzystania przez T. D.

z całego darowanego lokalu. Notariusz pouczyła strony umowy darowizny o przepisach art. 68 ust. 2, 2a i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności o obowiązku zwrotu bonifikat.

W dniu 9 sierpnia 2012 r. M. D. (1) reprezentowany przez umocowaną przez niego matkę M. D. (2) darował lokal objęty księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w L. z siedzibą w Ś. wraz z prawami związanymi

z własnością tego lokalu na nieruchomości wspólnej (dla nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w L. z siedzibą w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz Z. D.. Czynność prawna została dokonana przed notariuszem J. T. w L.. W związku z darowizną dokonaną przez M. D. (1) 11 lutego 2014 r. Urząd Miasta L. skierował do pozwanego pismo, w którym wskazał, że zostały naruszone postanowienia art. 68 ust. 2b ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami, wskutek czego jest on obowiązany do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przez Gminę L. przy pierwotnej sprzedaży w wysokości 151.918,08 zł. Wezwano pozwanego do uiszczenia tej kwoty w ciągu 14 dni. W piśmie z 17 lipca 2014 r. skierowanym do powoda M. D. (1) podał, że nie znajduje podstaw do zwrotu otrzymanej bonifikaty.

12 września 2014 r. M. D. (1) oraz Z. D. przed notariuszem R. G. w L. złożyli oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków oświadczeń woli składających się na umowę darowizny dokonanej 9 sierpnia 2012 r., jako przyczynę podając działanie pod wpływem błędu co do obowiązku zwrotu na żądanie właściwego organu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. Na skutek w/w oświadczeń M. D. (1) uznał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu wraz z prawami z nim związanymi. Następnie również tego dnia stawająca przed w/w notariuszem T. D. oświadczyła, że odwołuje darowiznę dokonaną na rzecz M. D. (1) 1 lipca 2010 r. umową objętą aktem notarialnym rep. (...) przed notariuszem E. B., z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego. M. D. (1) oświadczył, że w wykonaniu zobowiązania do zwrotu na rzecz T. D. przedmiotu darowizny, przenosi na jej własność należący do niego lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) wraz ze związanymi z nim prawami, a T. D. oświadczyła, że na niniejsze przeniesienie wyraża zgodę. Wniosła także o dokonanie przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód z siedzibą w Ś. o stosownych wpisów w księdze wieczystej nr LU

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że powództwo nie jest uzasadnione i podlega oddaleniu.

Bonifikata została udzielona w związku z nabyciem przez T. D. własności lokalu mieszkalnego, którego uprzednio była najemcą, w oparciu

o umowę na czas nieokreślony, zgodnie z przepisami art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 35 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.). Przy sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe zastosowano bonifikatę, o której mowa w art 68 ust. 1 pkt 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami. Podstawę prawną powództwa stanowią przepisy art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stanowią, że jeżeli osoba bliska, na rzecz której nabywca pierwotny zbył nieruchomość w warunkach art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy, zbyła nieruchomość lub wykorzystywała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Pozwany podnosił, że do osoby bliskiej znajdują zastosowanie przepisy art. 68 ust. 2a ustawy, zwalniające ją z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w razie spełnienia jednego z warunków w tym przepisie określonych, co wynikać miało z funkcjonalnej i celowościowej wykładni przepisów.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanego co do braku obowiązku zwrotu bonifikaty. Wywiódł, że art. 68 ustawy (przewidujący obowiązek zwrotu bonifikaty przez pierwotnego nabywcę) stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat,

a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem

5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Zwolnienie od obowiązku zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty przez osobę, która nabyła nieruchomość od jednostki samorządu terytorialnego z tą bonifikatą przewidują natomiast przepisy art. 68 ust. 2a. Odpowiedniego ich stosowania ustawodawca nie przewidział dla osób bliskich. Odwołał się też do stanowiska Sądu Najwyższego (por. uzasadnienie do wyroku z 14 lipca 2010 r., CSK 15/10, OSNC 2011, Zb. dod. A, poz. 15) który wskazał, że „literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inne niż cel na jaki została

udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). Nie ma podstaw do przyjęcia, że w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ma zastosowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.” (analogicznie SN w uzasadnieniu do uchwały z 27 czerwca 2013 r, III CZP 30/13, do wyroku SN z 20 marca 2014 r. II CSK 367/13, a także wyrok SA w Warszawie z 4 września 2014 r. I ACa 241/14, LEX nr 1509119, wyrok SA w Poznaniu z 8 stycznia 2013 r. I ACa 1068/12, LEX nr 1264385). W judykaturze podkreśla się, że dokonana przez sąd orzekający

w sprawie wykładnia ignorująca wyraźną treść przepisu może stanowić podstawę skutecznego zarzutu wykładni contra legem, albo działania będącego raczej tworzeniem niż stosowaniem prawa, gdyż taki sposób interpretacji prawa przez organ władzy sądowniczej, z punktu widzenia konstytucyjnej zasady trójpodziału władzy, jest działaniem niedopuszczalnym (por. wyrok SN z 12 września 2003 r. sygn. akt I CK 46/02, niepubl.; uchwała SN z 7 czerwca 2001 r. sygn. akt III CZP 29/01, publ. OSNC 2001, nr 12, poz. 171; uchwała SN z 25 lipca 2002 r. sygn. akt III CZP 46/02, publ. OSNC 2003, nr 7-8, poz. 98).

Sąd Okręgowy ustosunkował się również do kwestii uchylenia się przez pozwanego od skutków prawnych oświadczenie woli o darowiznie lokalu na rzecz swego ojca z powodu błędu. W tym przedmiocie podniósł, że zgodnie z art. 84 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (art. 84 § 1 k.c.), przy czym należy pamiętać, że można powoływać się tylko na błąd istotny- uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (art. 84 § 2 k.c.). Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (art. 88 § 1 k.c.), uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.).

Wobec tego, że czynność prawna miała charakter nieodpłatny, by oświadczenie pozwanego było skuteczne, koniecznym było by:

1. błąd dotyczył treści czynności prawnej,
2. był to błąd istotny,
3. złożone zostało w ciągu roku od wykrycia błędu.

W piśmiennictwie i orzecznictwie uważa się, że błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Błąd o którym mowa w art. 84 k.c., obejmuje także błąd co do prawa, co dotyczy m.in. mylnego wyobrażenia o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli. Błąd co do treści czynności prawnej oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści tej czynności (tak np. uzasadnienie uchwały SN z 18 listopada 1967 r. III CZP 59/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 117). Wymaga więc uwzględnienia okoliczności wymienionych w art. 56 k.c., a więc skutków prawnych czynności prawnej wynikających z ustawy, z zasad współzycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Błąd w sprawie niniejszej miał dotyczyć braku wiedzy pozwanego o obowiązku zwrotu bonifikaty w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej. W ocenie Sądu błąd ten nie może zostać uznany za błąd dotyczący treści czynności prawnej. Nie stanowi bowiem jej integralnego elementu, tworzącego całość instytucji prawnej umowy darowizny, lecz jedynie ubocznie związany jest okolicznościami pierwotnego nabycia przedmiotu tej

umowy. W odniesieniu nawet do samej umowy sprzedaży nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego, obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi stosunek prawny odrębny od stosunku nawiązanego umową sprzedaży (por. uzasadnienie do uchwały SN z 24 lutego 2010 r. III CZP 131/09, OSNC 2010/9, poz. 118).

Nawet przyjmując jednak odmienne stanowisko pozwalające na uznanie w/w błędu za dotyczący treści czynności prawnej, to należy zakwalifikować go jako błąd co do prawa. M. D. (1) miał bowiem mylne wyobrażenie o obowiązujących normach prawnych. W takiej sytuacji następuje złamanie zasady ignorantia iuris nocet. W konsekwencji, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zakresie upewnienia się co do treści obowiązujących przepisów, nie można uznać, że wystąpił błąd prawnie relewantny (por. wyrok SN z 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, LEX nr 1164737). Pozwany miał świadomość, że nieruchomość nabyta przez niego od T. D. objęta była ograniczeniami związanymi z przyznaną jego babce bonifikatą przy zakupie. Nie wskazał by podejmował działania zmierzające do co uzyskania odpowiednich informacji w tym zakresie, co w przypadku tego typu czynności winno być udziałem przeciętnie zorientowanego i rozsądnego uczestnika obrotu prawnego. Zarówno treść pism procesowych pozwanego jak i wypowiedzi pozwanego wskazują, że pozwany prezentuje wysoki poziom świadomości prawnej, co uzasadnia stwierdzenie, że jego niewiedza w tym zakresie była przejawem niedbalstwa. Wprawdzie M. D. (1) podawał, że nie był informowany przez notariusza o treści przepisów, niemniej jednak nie zmienia to jego sytuacji w tym procesie.

Nawet spełnienie dwóch pozostałych przesłanek, tj. uznania błędu za istotny, co wobec dalszego postępowania pozwanego, w szczególności prób zniweczenia czynności darowizny, a także przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego, jest niewątpliwe oraz zachowania terminu rocznego, co wynika z zestawienia dat pisma obejmującego wezwanie do zwrotu bonifikaty oraz aktu notarialnego z 12 września 2014 r., nie pozwala na uznanie oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych czynności z 9 sierpnia 2012 r. za skuteczne.

Z tych względów powód ma podstawy by domagać się świadczenia określonego w pozwie.

Niemniej jednak, jak zważył Sąd I instancji, M. D. (1) podniósł zarzut sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego. W jego ocenie żądanie jest przejawem chęci poddania go represji finansowej, zaś wykonywanie prawa przez powoda może skutkować jego bezpodstawnym wzbogaceniem, co narusza lojalność wobec uczestników obrotu, bowiem w razie wygrania w procesie powód doprowadzi do uniemożliwienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lokalu. Podał także, że własność nieruchomości lokalowej wróciła obecnie do pierwotnej nabywczyni T. D., co potwierdza aktualna treść księgi wieczystej.

Artykuł 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (wyrok SN z 24 stycznia 2013 r. II CSK 286/12, LEX nr 1293949).

Artykuł 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedstawia stosunkowo szeroki i niejednorodny katalog sytuacji, w których jednostka samorządu terytorialnego może udzielić bonifikaty przy zbyciu nieruchomości, stąd też nie można uznać, że służy ona wyłącznie jednemu celowi. Z tych względów cel i przyczynę każdego z przypadków dopuszczalności zastosowania bonifikaty należy oceniać osobno. Zasadniczo jako pierwszy z przypadków, który znajduje zastosowanie w sprawie niniejszej zostało wymienione nabycie nieruchomości na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 1 pkt 1). Ratio legis tego przepisu polega ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. Najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. tak

Sąd Najwyższy w uchwale z 26 stycznia 2012 r. III CZP 87/11, wyrok SA w Łodzi z 18 stycznia 2013 r. I ACa 1035/12, LEX nr 1280428).

Pozwany podnosił, że własność przedmiotowej nieruchomości lokalowej, na skutek oświadczeń woli, ponownie jest prawem T. D., jednak należy zauważyć, że zgodnie z oceną dokonaną przez Sąd w sprawie niniejszej M. D. (1) nie uchylił się prawidłowo od skutków oświadczenia woli o darowaniu lokalu na rzecz Z. D..

M. D. (1) nie był więc właścicielem nieruchomości w chwili odwoływania darowizny przez T. D. (zasadniczo przyjmuje się, że odwołanie darowizny wywołuje skutek *ex nunc* - L. Stecki (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2011, s. 354)., wobec czego, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, nie będąc właścicielem nie mógł powrotnie przenieść własności nieruchomości na rzecz swojej babki. Nawet w razie skuteczności odwołania darowizny (czego Sąd w niniejszym postępowaniu nie ocenia), zastosowanie poprzez przepis art. 898 § 2 k.c. znajdują przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu art. 407 k.c. - w przypadku wyzbycia się korzyści (przedmiotu wzbogacenia) bezpłatnie na rzecz osoby trzeciej, „przenoszą” obowiązek zwrotu na tę osobę. Oświadczenie o odwołaniu darowizny z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego nie wywołuje skutku rzeczowego, a jedynie obligacyjny (uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z 7 stycznia 1967 r. III CZP 19/66, OSNCP 1968 nr 5, poz. 79, wyrok SA z Łodzi z 15 grudnia 1999 r. I ACa 651/99, OSA 2000, z. 5, poz. 19). W konsekwencji, pomimo twierdzeń pozwanego, potwierdzanych treścią księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w L. z siedzibą w Ś. dla nieruchomości lokalowej, w toku niniejszego postępowania (i jedynie ze skutkami dla jego rozstrzygnięcia) obalone zostało domniemanie wynikające z treści art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 18 maja 2010 r. III CZP 134/2009, LexisNexis nr 2252572, OSNC 2010, nr 10, poz. 131).

Niemniej jednak analiza treści aktów notarialnych, w tym adresów stron czynności prawnych w aktach tych wyrażonych wskazuje, że T. D. wciąż mieszka (i przez cały czas mieszkała) w lokalu nr (...) przy ul. (...). Lokal ten darowany był w kręgu najbliższej rodziny, bowiem T. D. jest matką Z. D., na rzecz którego M. D. (1) dokonywał darowizny. Przenosząc własność lokalu na rzecz wnuka T. D. zachowała prawo do zamieszkiwania w tym lokalu, wyrażone w ustanowionej na jej rzecz służebności osobistej. Obrót nieruchomością, w szczególności ten dokonany przez pozwanego, miał charakter nieodpłatny. Cały czas lokal pozostawał w kręgu osób najbliższych, zaspokajając potrzeby mieszkaniowe zarówno pierwotnej nabywczyni jak i jej zstępnych. Obrót mieszkaniem nie zmierzał do osiągnięcia zysku i nie pozostawał w sprzeczności z ideą stanowiącą podstawę udzielenia bonifikaty, wobec tego, choć uzasadnione w aspekcie literalnej treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, żądanie powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, w tym także z zasadą lojalności, na którą powoływał się powód. W okolicznościach sprawy niniejszej jedyna modyfikacja stosunku prawnego wiążącego się z obowiązkiem ograniczenia obrotu nieruchomościami na skutek udzielenia bonifikaty, związana była z dokonaniem czynności prawnej - darowizny przez osobę najbliższą pierwotnego nabywcy, na rzecz kolejnej osoby najbliższej tego nabywcy. W żaden sposób nie został naruszony cel udzielenia bonifikaty, lokal wciąż wykorzystywany jest na cele mieszkaniowe, w tym także T. D., na rzecz której zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które niewątpliwie ma charakter prawa pewniejszego, niż obowiązująca uprzednio

w stosunkach z Gminą L. umowa najmu. Właścicielem lokalu jest jej syn. Gmina, działając jako wspólnota samorządowa, wykonująca zadania publiczne (art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 2 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), nie będąc podmiotem komercyjnym, zmierzającym w swej działalności do osiągnięcia zysku i działając lojalnie, nie powinna w opisanej sytuacji dążyć do zwrotu bonifikaty. Ubocznie Sąd Okręgowy zważył, że Z. D., jako syn T. D. należy

do pierwszej grupy spadkowej, skutkiem czego, w braku odmiennych postanowień testamentu, dziedziczy w pierwszej kolejności po pierwotnym nabywcy lokalu (art. 931 § 1 k.c.), a nadto jest osobą najbliższą w stosunku do pierwotnego nabywcy, wobec czego gdyby nie nastąpiło uprzednio zbycie na rzecz pozwanego, zaś właścicielka darowałaby lokal synowi, obowiązek zwrotu bonifikaty w ogóle by nie powstał. Powyższe czyni obowiązek zwrotu zwaloryzowanej wartości bonifikaty obciążający pozwanego sprzecznym

z zasadami współzycia społecznego.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powodowa Gmina L., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 kpc przez uznanie, że w sprawie niniejszej zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowania art. 5 kc;

2. naruszenie prawa materialnego:

– art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. art. 5 kc przez stwierdzenie, że wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu zbycie lokalu przez pozwanego na rzecz swego ojca przed terminem karencji przemawia za udzieleniem pozwanemu ochrony prawnej w kontekście zasad współzycia społecznego oraz przyjęcie, że powód nadużył swego prawa oraz

- art. 5 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas, gdy pominięte zostały takie wartości godne ochrony jak obowiązek ochrony mienia, literalna treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazując na powyższe skarżący powód domagał się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona, podniesione w niej zarzuty naruszenia art. 5 kc w okolicznościach rozpoznawanej sprawy – słuszne, co skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku na zasadzie art. 386 § 1 kpc w całości. Sąd Apelacyjny w całości podziela argumenty i wywody apelującej powódki i przyjmuje je za własne.

Słusznie skarżący wywodzi, że powód domaga się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Zatem tak żądanie pozwu, jak i rozstrzygnięcie sądowe nie dotyczy samego lokalu i nie wchodzi w stosunki własnościowe, jakie miały miejsce na skutek darowizny dokonanej przez T. D. na rzecz jej wnuka – pozwanego M. D. (1), a następnie, przez tego ostatniego na rzecz swego ojca Z. D.. Żądanie pieniężne z jakim występuje powód w żadnej mierze nie narusza więc praw do lokalu i nie uniemożliwia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców.

Rację ma skarżący, gdy zwraca uwagę na cel udzielanej bonifikaty mieszkaniowej, jakim jest pomoc Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w realizacji szczególnie ważnych celów społecznych. Bonifikata ta jest przywilejem finansowym nabywcy i formą pomocy społecznej.

W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis tego 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. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy – 85%. 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. Zatem podkreślić należy, że również i możliwość skorzystania z bonifikaty została rozciągnięta - oprócz pierwotnego nabywcy lokalu, będącego jego najemcą, na jego osobę bliską.

Istotne zastrzeżenia wzbudza możliwość wykorzystywania takiego uprzywilejowanego statusu przez osobę bliską w przypadku zbywania takiego lokalu - kosztem środków publicznych.

Jednym z praktycznych wymagań stawianych wykładni jest dążenie do zapobiegania tego typu nadużyciom przy stosowaniu prawa; stąd bierze się postulat pod adresem interpretatora o możliwe "uszczelnianie" obowiązującego stanu prawnego. Postulat ten spełnia niewątpliwie stanowisko zajęte w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, w którym Sąd Najwyższy - posługując się wykładnią funkcjonalną - przyjął, że nabywcą w rozumieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. jest także osoba bliska uprzywilejowanego nabywcy pierwotnego.

Dokonując analizy regulacji art. 5 kc w tej materii przede wszystkim nie można bowiem tracić z pola widzenia ugruntowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego dyrektywy wyrażonej np. w wyroku tego Sądu z dnia 22 listopada 1994 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CRN 127/94 (niepubl.), że wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia praw podmiotowych wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku, bowiem istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych. Dyrektywy tej Sąd

I Instancji ewidentnie nie uwzględnił i nie zastosował rozstrzygając o zasadności powództwa będącego przedmiotem niniejszego postępowania.

Chociaż należy zgodzić się z Sądem I Instancji, że ocena w kontekście art. 5 k.c. nie może abstrahować od ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę, jak i przepisu przewidującego jej zwrot, jednak zważyć trzeba, że wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś zapewnienie realizacji przez jej beneficjenta jego dowolnych i szeroko rozumianych planów mieszkaniowych, jak zdaje się przyjmować Sąd Okręgowy.

Zamiarem ustawodawcy nie było jednak zapewnienie beneficjentowi możliwości przyznania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych, czy wydatkowania ich na dowolny cel. Gdyby bowiem ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 przedmiotowej ustawy określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził.

Nie sposób nie wskazać, że uwadze Sądu I Instancji ewidentnie umknęło także, że ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej z art. 5 k.c. musi uwzględniać interesy obu stron, na co słusznie w apelacji uwagę zwraca skarżący. Ustawodawca w art. 5 k.c. wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób niedający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, iż określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Oceny tej dokonuje się poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku prawnego świetle całokształtu okoliczności danego przypadku. Jeśli okoliczności te, rozpatrywane łącznie według kryteriów obowiązujących w ramach zasad współżycia społecznego takich jak np. zasada słuszności, sprawiedliwości społecznej, nakazują przyznać ochronę dłużnikowi, roszczenia na podstawie art. 5 k.c. podlega oddaleniu.

W tym kontekście zważyć zaś należy, że w przedmiotowej sprawie roszczenie strony powodowej nie tylko zostało oparte na ustawowej podstawie, ale także ma na celu zadośćuczynienie ciążącemu na niej obowiązkowi racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Nie można także tracić z pola widzenia, że na gminie ciąży nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej, ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, które wymagają czynienia wydatków. Dbałość o budżet gmin nie jest zatem tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych. Pozwany zaś nie tylko realizował cel wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli uzyskał możliwość stabilnego zaspokojenia potrzeb



mieszkaniowych, ale również osiągnął wzbogacenie o wartości bonifikaty. Jedynym warunkiem zachowania tego wzbogacenia było powstrzymanie się z inwestowaniem środków pomocy publicznej przez okres 5 lat. Pozwany tego warunku nie dotrzymał (por. wyrok SA w Łodzi z dnia z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie I A Ca 1625/15).

W ocenie Sądu Apelacyjnego za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie w oparciu o art. 5 k.c. nie może również przemawiać brak uprzedzenia pozwanych ze strony podmiotu profesjonalnego o konsekwencjach zbycia lokalu nabytego z bonifikatą przed upływem okresu karencji. Zważyć bowiem należy, że warunki udzielenia i żądania zwrotu bonifikaty wynikają wprost z przepisów obowiązującego prawa, a zwrot bonifikaty nie jest uzależniony od tego aby nabywca był o tym pouczony, czy też by sankcja ta została umieszczona w akcie notarialnym. Wskazać przy tym należy, że w toku zawierania umowy darowizny ze swoją babką pozwany uzyskał informację (został przez notariusza pouczony), że nabycie przedmiotowego lokalu następuje stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wprost § 6 in fine umowy zawartej przez pozwanego ze swoją babką (nabywczynią pierwotną), w którym wskazano, że obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży także na osobie bliskiej, która zbyła lokal (...) przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia (k. 49).

Za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie w oparciu o art. 5 k.c. nie może również przemawiać sytuacja materialna i życiowa pozwanego. Jest on co prawda aktualnie osobą bezrobotną, jednakże poprzednio przebywał w USA, gdzie pracował. Ponadto jego złą kondycję finansową przeczy dokonana na rzecz swego ojca darowizna przedmiotowego lokalu, jako jedyne istotnego składnika majątkowego. Pozwany jest osobą młodą, zamieszkuje wraz ze swymi rodzicami w innym od przedmiotowego lokalu. W tych okolicznościach, gdy dodatkowo nie wskazywał racji, jakie przemawiały za obdarowaniem swego ojca tak istotnym finansowo majątkiem, trudno uznać, by znajdował się w szczególnie trudnej życiowo i materialnie sytuacji.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja i powództwo zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i brak jest podstaw dla oddalenia go na mocy art. 5 kc.

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc.