

Sygn. akt I ACa 577/13

Sygn. akt I ACz 1093/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SA Dariusz Rysta (spr.) SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko M. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 maja 2013 r., sygn. akt

I C 21/13 oraz zażalenie powódki na rozstrzygnięcie o kosztach procesu

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza od pozwanego M. A. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 61.000 (sześćdziesiąt jeden tysięcy) złotych, płatną w miesięcznych ratach po 1000 (jeden tysiąc) złotych, do 25-go każdego miesiąca poczynając od stycznia 2014 roku, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat i oddala powództwo w pozostałej części,***

***II. oddala apelację w pozostałym zakresie,***

***III. oddala zażalenie,***

***IV. wzajemnie znosi pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,***

***V. nakazuje ściągnąć od powódki Gminy Miasto S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3050 (trzy tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem części opłaty sądowej od apelacji.***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. wniosła w 5 grudnia 2012 roku w postępowaniu upominawczym o nakazanie pozwanemu M. A., aby zapłacił powódce kwotę 122 008,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 września 2009 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W razie wniesienia sprzeciwu wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 122 008,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 września 2009 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Żądana kwota stanowiła zwrot udzielonej pozwanemu bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 10 grudnia 2012 r. (k. 23) nakazał pozwanemu M. A., aby zapłacił powódce Gminie Miasto S. kwotę 122008,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 września 2009 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5125,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty albo wniósł w tym terminie sprzeciw do tutejszego Sądu.

Pozwany M. A. wniósł w terminie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty (k. 28-31) zaskarżając go w całości. Jednocześnie wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że jakkolwiek zbył mieszkanie przy ul. (...) w S. przed upływem okresu karencji, to wszelkie uzyskane w ten sposób środki przeznaczył na zakup lokalu na Osiedlu (...) oraz lokalu położonego przy ul. (...) – oba w S.. Pierwsze z wymienionych mieszkań jest wykorzystywane przez pozwanego jako lokal mieszkalny, zaś drugi lokal pozwany darował swojemu synowi oraz jego żonie, starając się zapewnić ich potrzeby mieszkaniowe.

Wyrokiem z 10 maja 2013 roku Sąd Okręgowy Szczecinie zasądził od pozwanego M. A. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 122 008 złotych z odsetkami ustawowymi od 15 września 2009 roku oraz – w punkcie II, odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu na rzecz powódki.

Rozstrzygnięcie zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi. 10 listopada 2000 roku pomiędzy pozwanym – M. A. a powódką - Gminą Miasto S. została zawarta umowa, na mocy której powódka ustanowiła w budynku położonym w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) i sprzedała ten lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą nr (...) oraz z udziałem do 99/1000 części we współwłasności reszty budynku i urządzeń oraz oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział do 99/1000 części w działce, na której usytuowany jest budynek położony w S. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku na kwotę 146 741,00 zł, która po uwzględnieniu 75 % bonifikaty oraz 30 % ulgi z tytułu dokonania jednorazowej wpłaty stanowiła 25 679,68 zł. W § 4 umowy wskazano, iż niniejszą umowę strony zawarły na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Gmina Miasto S. przy zawarciu przedmiotowej umowy nie poinformowała pozwanego o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikaty. W przedmiotowym lokalu pozwany mieszkał od około 50 lat. Początkowo z pierwszą żoną. Później z synem i synową oraz z drugą żoną. Pozwany remontował przedmiotowe mieszkanie, wymienił okna na plastikowe, wyremontował łazienkę, wycyklinował i polakierował podłogi.

W dniu 12 grudnia 2002 r. pozwany sprzedał M. O. lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą nr (...) oraz z udziałem wynoszącym 99/1000 części we wspólnych częściach budynku i w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wpisanej w księdze wieczystej Kw nr (...). M. O. nabyła ów lokal

wraz z powyższymi prawami za kwotę 125 000,00 złotych. M. O. nie należy do kręgu osób bliskich pozwanego w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.

Z kolei w dniu 16 grudnia 2002 roku za część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) w S., pozwany nabył od Z. P. za kwotę 59 700,00 zł spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), które następnie na mocy umowy darowizny z 4 lutego 2003 r. przekazał synowi – R. A. i jego żonie – E. A..

Poza tym, 15 stycznia 2003 roku pozwany oraz jego małżonka – B. A. nabyli od H. B. za kwotę 65 000,00 zł prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. na Osiedlu (...), w którym pozwany zamieszkał wraz z małżonką.

Powodem sprzedaży przez pozwanego lokalu przy ul. (...) w S. była chęć oddzielnego mieszkania, pomoc synowi i synowej w uzyskaniu własnego mieszkania. Poza tym z uwagi na swój zły stan zdrowia pozwany chciał zamieszkać w spokojniejszej okolicy. Decyzję o sprzedaży spornego lokalu podjęli wspólnie pozwany oraz jego syn i synowa.

Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwany – M. A. ma 64 lata. Rozpoznano u niego chorobę wieńcową, po przebytej ablacji drogi dodatkowej w przebiegu zespołu WPW oraz padowym trzepotaniem przedsionków. W 2002 r. i w 2007 r. poddany został hospitalizacji. Pozwany przeszedł trzy zabiegi operacyjne serca. Wobec pozwanego zalecono regularną kontrolę ambulatoryjną w Poradni Kardiologicznej, utrzymywania diety niskotłuszczowej i ubogocholesterolowej, wykonywania umiarkowanego wysiłku fizycznego, regularnego przyjmowania leków, regularnych pomiarów ciśnienia tętniczego. Z uwagi na zły stan zdrowia M. A. zaliczony jest do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Lekarz orzecznik stwierdził, iż schorzenia występujące u pozwanego powodują ograniczenia, okresowe utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu.

Pozwany mieszka wraz z żoną lokalu na Osiedlu (...) w S.. Utrzymuje się on z renty, która w 2009 r. była mu przyznawana w wysokości 1294,42 zł brutto miesięcznie. Natomiast jego żona otrzymuje emeryturę, która wynosi około 1100,00 zł miesięcznie.

Pismem z 24 sierpnia 2009 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty 153445,55 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania tytułem zwrotu waloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) udzielonej przy zbywaniu tego mieszkania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W piśmie z 4 września 2009 r. pozwany poinformował Prezydenta Miasta S., iż nie posiada wystarczających środków pieniężnych na zwrot żądanej bonifikaty. Natomiast w piśmie z 6 maja 2012 r. wskazał, iż żądanie zwrotu udzielonej mu bonifikaty nie znajduje podstaw prawnych, bowiem mimo że 12 grudnia 2002 r. zbył on lokal przy ul. (...) w S., to jednak uczynił to ze względu na cel mieszkaniowy swój oraz swojej rodziny, tj. na cel przewidziany w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień 12 grudnia 2002 r.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki Gminy Miasto S. okazało się zasadne. Podstawą prawną roszczeń Gminy Miasto S. są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między pozwanym – M. A. a osobą trzecią – M. O., której przedmiotem była sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., tj. 12 grudnia 2002 r. 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.

Stosownie do treści obowiązującego na dzień 12 grudnia 2002 roku art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. 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 (art. 68 ust. 2 u.g.n.).

Oceniając zatem zgromadzony materiał dowodowy w kontekście wyżej powołanego przepisu Sąd wziął pod uwagę, że zbycie lokalu mieszkalnego, nabytego przez pozwanego od Gminy Miasto S. z uwzględnieniem bonifikaty w dniu 10 listopada 2000 r. (k. 12-16), nastąpiło dwa lata później – 12 grudnia 2002 r. (k. 17-21) i nie spełniło przewidzianego przez prawodawcę 10 – letniego okresu karencji.

Sąd pierwszej instancji nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanego M. A., który twierdził, że żądanie powódki dotyczące zwrotu udzielonej przez nią bonifikaty nie zasługuje na uwzględnienie bowiem środki uzyskane ze sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) zostały w całości przeznaczone na cele mieszkalne.

Sąd zwrócił uwagę, iż dopiero ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 22 października 2007 r., dokonano do omawianych regulacji art. 68 ust. 2a pkt 5, który wyłączał obowiązek zwrotu bonifikaty, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 u.g.n. zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Przepis ten nie ma jednak zastosowania w niniejszym stanie prawnym, gdyż nie obowiązywał w dniu wtórnej sprzedaży nieruchomości przez pozwanego. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 17 sierpnia 2012 r. (sygn. I ACa 447/12, LEX nr 1220623) każde zbycie nieruchomości dokonane przed upływem określonego w u.g.n. terminu rodzi obowiązek zwrotu, bez względu na to czy zbycie następuje z przeznaczeniem ceny uzyskanej ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego

Z powyższego Sąd Okręgowy wywiódł, że przed nowelizacją, na 12 grudnia 2002 roku, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie istniał bez względu na to czy i kiedy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wykorzystane zostały na cele mieszkaniowe, tj. na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Odmienna argumentacja pozwanego jest zatem nieprawidłowa. Pozwany mógł zostać zwolniony z obowiązku zwrotu udzielonej mu bonifikaty jedynie w przypadku, gdyby zbył lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Tymczasem nabywca przedmiotowej nieruchomości - M. O. nie należy do kręgu osób bliskich pozwanego w rozumieniu powyższego przepisu.

Sąd Okręgowy nie podzielił też tego argumentu pozwanego, z którego wynikało, że uwzględnienie wytoczonego powództwa byłoby niezgodne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie tego Sądu żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty nie stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa czy zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do stwierdzenia, iż roszczenie powoda mieści się w kategorii rażącego i cechuje się nieakceptowanymi w społeczeństwie wartościami.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż zasady współżycia 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 rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które przepis ten ma na względzie. Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. w szczególności nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa. Przez odwoływanie się, zwłaszcza ogólne, do klauzul generalnych przewidzianych w omawianym przepisie, nie można podważać pośrednio mocy obowiązującej przepisów prawa. Taka praktyka mogłaby prowadzić do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 5 k.c., gdyż rozpatrywana materia znajduje ściśle uregulowanie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Korzystanie zaś z uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa czy zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze przedstawioną przez pozwanego jego sytuację życiową, Sąd okręgowy ocenił, że podnoszone przez niego okoliczności nie mogły doprowadzić do skutecznego odparcia wywiedzionego roszczenia. Powoływanie się przez pozwanego na fakt niewzbogacenia się w wyniku dokonanych transakcji związanych ze sprzedażą spornego lokalu i zakupem dwóch innych lokali, a także na swoją chorobę oraz na trudną sytuację finansową należało uznać za

chybione z uwagi na brak związku owych zdarzeń ze zbyciem lokalu nabytego od powódki. Poza tym, w przekonaniu Sądu Okręgowego, niniejsze okoliczności nie są okolicznościami wyjątkowymi, uzasadniającymi zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 5 k.c.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, iż sam pozwany pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego z uwagi na fakt, iż uprawniono go do kupna lokalu z bonifikatą, pod warunkiem, że nie sprzeda danej nieruchomości w określonym przez ustawę czasie. Tymczasem M. A. nie dotrzymał powyższego warunku i sprzedał lokal z zyskiem.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zapewnieniu pozwanego, że otrzymał od jednego z pracowników Urzędu Miasta ustną informację, że taka transakcja jest dopuszczalna i nie narusza warunków udzielenia bonifikaty (sprzeciw od nakazu zapłaty: k. 31). Powyższe twierdzenie nie zostało poparte zeznaniami ani świadków, ani samego powoda. W rezultacie Sąd uznał, że nie jest zgodne z rzeczywistością.

W związku z powyższym Sąd uznał, że roszczenie Gminy Miasto S. o zwrot bonifikaty udzielonej pozwanemu jako zasadne w całości. Pozwany nie kwestionował żądania w zakresie odsetek, w związku z czym Sąd uznał że jest ono bezsporne.

Jednocześnie Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania strony pozwanej kosztami procesu, na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na trudną sytuację materialną M. A..

Od powyższego wyroku apelację złożył pozwany M. A.. Pozwana złożyła zaś zażalenie na punkt II wyroku zwalniający pozwanego z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

Apelujący pozwany zaskarżył wyrok w całości i podniósł zarzut naruszenia art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami według stanu prawnego na dzień 20 grudnia 2002 roku poprzez wadliwą interpretację, wyrażającą się w przyjęciu, iż warunki udzielenia bonifikaty narusza także zbycie lokalu przed upływem okresu karencji, które realizuje cel określony w art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy, tj. zbycie dokonane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych beneficjenta i jego rodziny. Orzeczeniu zarzucił także naruszenie art. 5 k.c. poprzez wadliwe uznanie, iż wytoczone powództwo nie stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa określonego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (według stanu prawnego na dzień 20 grudnia 2002 roku) oraz zasadami współżycia społecznego. W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Apelujący wskazał, że ratio legis art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kontekście kolejnych zmian art. 68 ust. 2, przemawia za przyjęciem, że sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust 2 u.g.n. to jednak uczynił to nie z chęci (w celu) uzyskania korzyści majątkowych lecz. jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny) a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy publicznej i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży. Konstrukcja wskazanej regulacji przekonuje zatem, iż warunkiem aktualizacji roszczenia o zwrot bonifikaty nie jest każde zbycie dokonane przed upływem okresu karencji, lecz wyłącznie takie, które zostało dokonane „na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 7”.

Ponadto, w ocenie apelującego, wytoczone powództwo stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, na które powołuje się powódka oraz zasadami współżycia społecznego. Podkreślał, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i w tym kontekście należy również odczytywać istotę regulacji dotyczącej zwrotu tej pomocy. W konsekwencji, nawet jeśli przyjąć, iż zbycie lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych beneficjenta, jako przesłanka wyłączająca obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty, zostało wprowadzone do systemu prawnego dopiero ustawą nowelizującą z dnia 24.08.2007r.. to nowelizacja ta powinna oddziaływać także na zastosowanie art. 68 ust. 2 w odniesieniu

do wcześniejszego stanu prawnego. Pozwany podkreślił, że z całą pewnością nie wzbogacił się na zbyciu lokalu przy ul. (...). Uzasadnieniem dla zbycia lokalu był pogarszający się stan zdrowia pozwanego, wymagający nie tylko spokojniejszego otoczenia, ale przede wszystkim, wykluczający możliwość mieszkania na trzecim piętrze. Apelujący podkreślił, że po zakupie lokalu jego małżonka zdała Gminie zajmowane dotychczas mieszkanie, zrzekając się przy tym przysługującego jej przydziału w tym zakresie. W przekonaniu pozwanego, w obliczu powyższych okoliczności, nie bez znaczenia dla oceny powództwa z perspektywy art. 5 K.C. powinien mieć również fakt, iż w stanie prawnym na dzień zbycia lokalu przy ul. (...), realizacja przez Gminę roszczenia o zwrot bonifikaty miała charakter fakultatywny, nie zaś, jak w chwili obecnej, obligatoryjny.

Podkreślił także, że akt notarialny z 10 listopada 2000 roku, Rep. A numer (...)/ stanowiący umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...) na rzecz pozwanego, nie zawierał pouczenia o ograniczeniach dotyczących zbycia lokalu. Wskazał, że należy również uwzględnić fakt, iż przed sprzedażą lokalu pozwany został poinformowany przez pracownika Urzędu Miasta o tym, że planowana przez niego transakcja jest dopuszczalna. Sąd I Instancji wadliwie – zdaniem skarżącego, przyjął, że powyższe twierdzenie „nie zostało poparte zeznaniami ani świadków, ani samego powoda”. Sąd Okręgowy najwyraźniej przeoczył, iż wskazywane zdarzenie, tj. udzielenie błędnej informacji przez pracownika Urzędu Miasta, było opisywane przez pozwanego w kierowanym do Prezydenta Miasta S. piśmie z 04 września 2009 roku, a zatem przed wdaniem się w spór sądowy w tej sprawie. Podkreślił też, że nie sposób pominąć, że ponad połowę kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania nabył mieszkanie na Osiedlu (...), w którym zamieszkał wraz z żoną, natomiast za resztę kwoty nabył mieszkanie przy ul. (...) w S., które następnie dopiero darował swojemu synowi, a zatem osobie najbliższej.

W zażaleniu na zwarte w wyroku rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania powódka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 9 701 złotych.

W uzasadnieniu zażalenia skarżąca dowodziła, że przepis art. 102 k.p.c. może być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności (postanowienie SN z dnia 21.06.2012 r., sygn. akt II CZ 19/12). Zdaniem powódki, w przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności, których szczególny charakter przesądzałby o tym, że zwrot kosztów procesu powódce należy uznać za niesłuszny, krzywdzący, czy godzący w poczucie sprawiedliwości. Powołanie się na „trudną sytuację materialną”, zdaniem powódki, w żadnym wypadku nie uzasadnia bowiem decyzji Sądu o odstąpieniu od uregulowania kwestii zwrotu kosztów procesu powódce jako stronie, której racje zostały przez Sąd w pełni uznane za słuszne.

22 lipca 2013 roku powódka wniosła odpowiedź na apelację pozwanego domagając się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela ustalenia faktyczne jak i rozważania prawne co do podstawy prawnej rozstrzygnięcia i interpretacji przepisów mających zastosowanie w sprawie.

Jak słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji choć art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Te inne cele o jakich mowa

w art. 68 ust. 2 u.g.n. nie dotyczą celu na jaki zostały przeznaczone środki ze sprzedaży lokalu zakupionego za cenę pomniejszoną o bonifikatę, a wprost odnoszą się do sposobu użytkowania tego lokalu. W uchwale z dnia 9 grudnia 2005 roku, sygn. akt III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę stosunek prawny łączący sprzedającego z nabywcą lokalu istnieje nadal, ponieważ nabywca w razie zbycia nabytego od gminy lokalu lub – co wymaga podkreślenia, zmiany jego przeznaczenia w czasie określonym w tym przepisie zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty udzielonej mu w cenie sprzedaży. Sankcja zwrotu równowartości bonifikaty stanowi zatem konsekwencję nie tylko naruszenia ustawowego ograniczenia w rozporządzaniu nabytą nieruchomością, ale także dysponowania nią w taki sposób, który wyklucza realizację ustawowych celów zbycia lokalu, branych pod uwagę przy udzielaniu bonifikaty. Apelujący nie ma zatem racji twierdząc, że jego prawo do bonifikaty jest zachowane w sytuacji gdy dokona zbycia lokalu, a środki uzyskane z jego sprzedaży w dalszym ciągu przeznaczy na cele mieszkaniowe. Obowiązujący na dzień zbycia lokalu art. 68 ust. 2 u.g.n. nie przewidywał takiej możliwości. Podkreślić także należy, że obecny stan prawny także nie przewiduje takiej wykładni jaką prezentuje pozwany.

W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis przepisu 68 ust. 2 u.g.n. polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Ustawa zmieniająca z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty.

Sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie wskazuje na jego fakultatywność. Sąd Apelacyjny nie podziela jednakże stanowiska pozwanego jakoby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty zobligowana była do poinformowania pozwanego o jego przesłankach. Jest to wnioskowanie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zbyt dalece idące. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu. Innymi słowy, przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi możliwość sprzedawcy dochodzenia od kupującego upustu, bonifikaty ceny - po jej zwaloryzowaniu. Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, z którego wynika, że pozwany nie wykazał aby pracownicy powódki udzielali jemu błędnych pouczeń i informacji. Sąd odwoławczy stwierdza tym samym, że ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd pierwszej instancji na tę okoliczność jest prawidłowa, zgodna z art. 233 § 1 k.p.c. Samo pismo z 4 września 2009 roku, na które powołuje się skarżący w uzasadnieniu apelacji stanowi jedynie dokument prywatny, będący jedynie dowodem tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Taki dokument nie stanowi dowodu faktu w tym dokumencie stwierdzonego, nawet wówczas gdy został on sporządzony przez wszczęciem postępowania sądowego.

Niezależnie od tego, że roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisach prawa Sąd Apelacyjny uznał, że częściowo nie zasługuje ono na uwzględnienie z uwagi na sprzeczność roszczenia z zasadami współżycia społecznego opisanymi w art. 5 k.c. Sąd odwoławczy przychylił się tym samym do stanowiska zawartego w apelacji, uznając, że powołane tam argumenty są w znacznej mierze przekonujące.

Art. 5 k.c. reguluje zakaz nadużycia prawa podmiotowego. Przepis ten nie daje podstawy do oceny pod określonym kątem widzenia przepisów obowiązującego prawa i dokonywania z powołaniem się na jego treść generalnej korekty obowiązującego porządku prawnego w sferze prawa cywilnego. Nie ma on też charakteru normy mogącej służyć derogowaniu lub modyfikowaniu przepisów obowiązującego prawa. Formułowanie zatem na podstawie tego przepisu ogólnych wniosków nie jest możliwe, gdyż ocena czy doszło do nadużycia prawa może być dokonana wyłącznie w oparciu o konkretne ustalenia faktyczne zaistniałe na kanwie danej sprawy. Powyższy pogląd jest ugruntowany w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie. Stąd też powoływanie wyników innych postępowań rozstrzygniętych z udziałem tego sądu nie może być miarodajne, wbrew temu co sugeruje w apelacji skarżący, dla rozpoznania sprawy z jego udziałem.

Podkreślić należy, że 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 k.c. Niemniej jednak ciężar dowodu okoliczności relewantnych z tego punktu widzenia spoczywa na stronie, która powołuje się na ochronę, jaką zapewnia jej art. 5. Apelujący przedstawił okoliczności, które uznał za uzasadnione w toku postępowania przed pierwszą instancją, a następnie powielił je w apelacji. Jego zdaniem należy do nich brak wzbogacenia wskutek zbycia lokalu przy ulicy (...), zły stan zdrowia pozwanego wykluczający możliwość mieszkania na trzecim piętrze, zrzeczenie się przydziału z dotychczas zajmowanego mieszkania komunalnego przez żonę pozwanego, a także fakultatywny charakter roszczenia o zwrot bonifikaty i nabycie za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) dwóch innych lokali, z których jeden został przeznaczony na zakup mieszkania dla pozwanego, a drugi darowany jego synowi.

Wyżej powołane okoliczności, których zaistnienie nie było pomiędzy stronami sporne, podlegają ocenie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Zdefiniowanie tego pojęcia ma zatem zasadnicze znaczenie dla ostatecznego wyniku sprawy i oceny okoliczności poddawanych pod rozagę przez skarżącego. Podkreślić zatem należy, że rola zasad współżycia społecznego polega na zsynchronizowaniu przepisów prawa z nakazami moralności i obyczajów. Stąd też zasady współżycia społecznego nie mogą być utożsamiane z normami prawnymi, choć występują w powiązaniu z nimi w licznych przepisach prawa cywilnego. Zasady współżycia społecznego stanowią reguły zachowania się nie normowane co do swej treści przez przepisy prawne (normy prawne). Stanowią one w istocie uzupełnienie porządku prawnego wynikającego z norm prawa.

Odnosząc powyższe kwestie do okoliczności tej sprawy Sąd Apelacyjny podzielił pogląd skarżącego, że zbycie lokalu w celu zakupu innego powodowane złym stanem zdrowia i sytuacją rodzinną pozwala przyjąć, że żądanie w tej części zwrotu bonifikaty jest nadużyciem prawa. Wymaganie od pozwanego aby przez wzgląd na okresy karencji mieszkał w lokalu, który - z uwagi na niepełnosprawność i położenie lokalu (trzecie piętro), ograniczał możliwości ruchowe pozwanego jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Nie można zapominać, że sytuacja materialna pozwanego nie pozwoliłaby mu na zakup innego lokalu obok dotychczas już posiadanego, tak aby nie doszło do naruszenia warunków sprzedaży z bonifikatą. Podkreślić też należy, że z orzeczeń o stopniu niepełnosprawności powoda wynika, że jego niepełnosprawność istnieje od 3 kwietnia 2000 roku, a zatem na 2 lata przed datą zbycia lokalu (k. 43,44). Na rozprawie 29 kwietnia 2013 roku pozwany zeznał, że chciał zmienić lokal także ze względu na potrzebę zamieszkania z dala od miasta, co miało związek z jego kłopotami z sercem.

Oczywistym jest, że czynność sprzedaży mieszkania było powodowana także chęcią utrzymania więzi rodzinnych, co też odpowiada zasadom współżycia społecznego. Pozwany zamieszkiwał w jednym lokalu z drugą żoną oraz z synem z pierwszego małżeństwa i synową. Na tym tle powstawały konflikty, które były dla pozwanego – z racji choroby serca, niebezpieczne. Jakkolwiek zatem sama decyzja związana z zakupem dwóch innych mieszkań w miejsce tego nabytego od powódki naruszała art. 68 ust. 2 u.g.n. to jednak motywacja takiej decyzji jest moralnie słuszna. Zachowanie lokalu



komunalnego wiązałyby się ze znacznym pogorszeniem stanu zdrowia pozwanego z uwagi na nerwową atmosferę w domu albo wiązałyby się z opuszczeniem lokalu przez którąś z rodzin bez perspektyw na pozyskanie innego lokalu na zamieszkanie, bo obie nie miały środków na jego kupno.

Nie można też, w kontekście zasad współżycia społecznego, marginalizować aktualnej sytuacji życiowej pozwanego, który jest obecnie człowiekiem schorowanym, po kilku przebytych operacjach. Mając kłopot z poruszaniem się oczekuje na wymianę zastawki serca. Ponadto, pozwany ma bardzo trudną sytuację materialną. Poza żoną pozostała mu jedynie synowa. Syn zmarł. Pozwany nie może liczyć na pomoc rodziny.

W kontekście tych okoliczności nie można też tracić z pola widzenia, że istotnie część środków pozwany przeznaczył na zakup lokalu mieszkalnego, który do chwili obecnej zaspokaja jego potrzeby mieszkaniowe. Jakkolwiek takie postępowanie samo w sobie nie usprawiedliwia zarzutu nadużycia prawa to brane pod uwagę łącznie z innymi, a wyżej opisanymi przesłankami, jest dodatkowym argumentem, który umacnia decyzję Sądu co do częściowego oddalenia powództwa.

Istotne jest również i to, że żona pozwanego zrzekła się, zamieszkując z nim prawa do zajmowanego przez siebie lokalu komunalnego, przez co powódka uzyskała możliwość rozporządzania nim.

Sąd Apelacyjny nie znalazł jednak podstaw do uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa w części dotyczącej środków przeznaczonych na wtórny zakup lokalu dla syna pozwanego. W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy wskazuje, że nie podziela poglądu strony pozwanej jakoby skutek zbycia lokalu nie doszło do jego wzbogacenia się. Skarżący traci z pola widzenia, że rozporządzając lokalem zakupionym pierwotnie przy wykorzystaniu środków publicznych (w ten bowiem sposób należałoby rozumieć udzieloną bonifikatę) nabył dwa inne lokale mieszkalne, co w sposób oczywisty prowadzi do wniosku, że uzyskał korzyść majątkową. Natomiast darując jeden z lokali na rzecz syna samowolnie, bez akceptacji powódki i spełnienia warunków ustawowych, wspomógł środkami publicznymi budżet osoby trzeciej, do czego nie był uprawniony. Nie ma przy tym znaczenia, że jest to najbliższa rodzina pozwanego.

Nadto z deklaracji M. A. wynikało, że środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) zostały podzielone pomiędzy obie rodziny, co – mając na uwadze zbliżoną wartość obu zakupionych lokali, uzasadnia przyjęcie, że nastąpiło to po połowie.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, uwzględnił apelację pozwanego w części i, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanego M. A. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 61 000 złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Apelacyjny uznał, że w niniejszej sprawie zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek z art. 320 k.p.c. Biorąc pod uwagę wyżej opisane okoliczności faktyczne sprawy, stan zdrowia powoda, jego aktualną sytuację majątkową i zarobkową Sąd Apelacyjny rozłożył świadczenie na raty po 1000 złotych miesięcznie wraz z ustawowymi odsetkami, ale liczonymi dopiero w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat.

Analogicznie do powyższego, działając w oparciu o art. 385 k.p.c., apelację pozwanego oddalił co do żądania oddalenia powództwa w zakresie kwoty 61 000 złotych (punkt II rozstrzygnięcia).

Zażalenie powódki na koszty postępowania nie zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd Apelacyjny, działając w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., orzekł w punkcie III wyroku.

Sąd Okręgowy przy rozstrzyganiu o podziale kosztów postępowania słusznie zastosował zasadę słuszności. Urzeczywistniający tę zasadę art. 102 k.p.c. stanowi wyjątek od odpowiedzialności strony za wynik sporu (vide art. 98 k.p.c.). W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że poza trudną sytuacją majątkową, do kręgu "wypadków szczególnie uzasadnionych" należą także okoliczności związane z samym przebiegiem procesu. Zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. W kontekście tak rozumianych przesłanek zasady słuszności

ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (patrz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2012-05-23, sygn. akt III CZ 25/12).

Zestawiając zarzuty zażalenia do wyżej opisanego stanu prawnego należało, zdaniem Sądu Apelacyjnego, dojść do wniosku, że sytuacja materialna pozwanego, okoliczności sprawy związane ze sprzedażą lokalu, aktualna sytuacja rodzinna uzasadniają odstąpienie od kosztów procesu za pierwszą instancję.

O kosztach postępowania apelacyjnego należnych powódce od pozwanego orzeczono w punkcie III. sentencji wyroku, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. uznając, że skoro obie strony wygrały proces w połowie to koszty wynagrodzenia ich pełnomocników procesowych wzajemnie się znoszą.

Ponieważ powódka przegrała proces w połowie Sąd Apelacyjny nakazał, działając w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych ściągnąć od niej połowę opłaty od apelacji, mając na względzie, że pozwany został w całości zwolniony od obowiązku jej uiszczenia.

SSA D. Rystał SSA M. Gołuńska SSO (del.) W. Buczek-Markowska