

Sygn. akt I ACa 148/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSO del. Violetta Osińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko B. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 439/14

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSO del. V. Osińska SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska***

***Sygn. akt I A Ca 148/15***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. domagała się o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanej B. W. i nakazanie zapłaty kwoty 110 439,04 zł z ustawowymi odsetkami od 10 listopada 2013 r. i z kosztami procesu. Jednocześnie wniosła, w razie złożenia sprzeciwu przez pozwaną, by Sąd zasądził od pozwanej kwotę 110 439,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2013 r. i z kosztami procesu.

Powódka wskazała, że na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych,

garaży i budynków, udzieliła pozwanej bonifikaty w kwocie 91 327,50 zł od ceny nabycia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) ,który to lokal pozwana następnie zbyła przed upływem ustawowo zastrzeżonego terminu naruszając warunki udzielenia bonifikaty . B. W. wzywana do zapłaty 110 439,04 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w postępowaniu przesądowym odmówiła zapłaty.

Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 19 marca 2014 r. nakazał pozwanej by zapłaciła powódce kwotę 110 436,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10 listopada 2013 r. oraz kwotę 4980,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty albo wniosła w tym terminie sprzeciw do tutejszego Sądu.

Pozwana wniosła w terminie sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Jednocześnie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu .

Wyjaśniła, że sprzedała mieszkanie kupione od powódki ze względu na zalecenia lekarskie dotyczące zmiany miejsca zamieszkania syna uzyskując 180 000 zł , z czego za 100 000 zł nabyła dom na wsi wydatkując pozostałe środki na remont domu. Te uzasadnia ocenę żądania powódki jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego . Pozwana zwróciła również uwagę, że nie została jej przekazana informacja o regulacji ustawowej zawartej w art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy braku takiej informacji również w umowie stron. Dodała ,że dopiero od 2004r. Gmina zamieszcza w umowach warunki zwrotu bonifikaty. Zwróciła też uwagę na to , że obowiązywał wówczas 5 a nie 10 - letni okres ograniczenia zbywalności lokalu z uwagi na obowiązek zwrotu bonifikaty. Wskazała nadto , że sprzedany jej lokal wymagał poważnego remontu, na który nie było jej stać, do tego koszty ogrzewania mieszkania były ponadprzeciętne.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw przekonywała ,że nie zachodzą w sprawie podstawy do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 k.c. szerzej takie swoje stanowisko uzasadniając .Zwróciła uwagę, że twierdzenia pozwanej o jej trudnej sytuacji materialnej, jasno wskazują, że środki na zakup domu i jego remont w kwocie 160 000 zł zostały przez nią pozyskane kosztem powódki.

### ***Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie :***

zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 110439,04 zł z ustawowymi odsetkami od 10 listopada 2013 roku (pkt I.) , a nadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5522 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II.).

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach :

13 września 1999 r., w związku z wcześniejszymi uzgodnieniami w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy S., pomiędzy B. W. a powodowa gmina została zawarta umowa, na mocy której sprzedano pozwanej lokal mieszkalny przy nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. z udziałem 100/1000 we współwłasności w nieruchomości wspólnej oraz oddano w użytkowanie wieczyste taki sam udział w działce , na której usytuowany jest budynek położony w S. przy ul. (...). Wartość mieszkania na 30 czerwca 1999r. wynosiła 110 700 zł. Strony, zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami, ustaliły cenę zbycia lokalu na kwotę 19 372,50 zł., która to cena wynikała z uwzględnienia 75 % bonifikaty, co dawało redukcję do kwoty 27 675 zł oraz dodatkowo 30 % ulgi ,z tytułu dokonania jednorazowej wpłaty. W § 4 umowy podano, że strony umowę 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 przy zawieraniu umowy nie poinformowała pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikaty. B. W. jest pracownikiem Urzędu Miejskiego w S..

Zbywany lokal pozwana, jako najemca , zamieszkiwała z rodziną od 1991r. Problemem w mieszkaniu była wilgoć i towarzyszące temu zagrzybienie ścian. Pozwana remontowała mieszkanie, odgrzybiała je i zwalczała wilgoć ,zmieniła aranżację lokalu , wyremontowała łazienkę. Syn pozwanej B. P. chorował na przewlekły, alergiczny nieżyt nosa, alergiczne zapalenia spojówek, bronchit astmatyczny , schorzenia te objawiały się w częstych stanach alergicznych

skóry, zapaleniach spojówek, zapaleniach oskrzeli oraz długotrwałych napadach kaszlu powiązanych z dusznościami. Lekarze wskazywali na warunki mieszkaniowe jako możliwą przyczynę problemów z uzyskaniem w toku leczenia oczekiwanej poprawy zdrowia. Problemy zdrowotne B. występowały nie tylko gdy przebywał w mieszkaniu ale też w czasie pobytu na obozie wakacyjnym. Wtedy po powrocie do mieszkania przy ul. (...) i wdrożeniu właściwej terapii, zaniedbanej podczas pobytu na obozie, stan zdrowia chłopca uległ poprawie. B. P. po przeprowadzce do K. mieszkał z matką i ojczymem oraz swoją małą córką przez około trzy lata.

W dniu 15 marca 2004 r. B. W. sprzedała mieszkanie nabyte od Gminy za 180 000 zł I. i P. F., którzy nie należeli do kręgu jej osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przyczyną sprzedaży przez pozwaną mieszkania przy ul. (...) był między innymi zamiar zmiany miejsca zamieszkania z uwagi na stan zdrowia syna B..

Następnie w dniu 16 kwietnia 2004r. B. W. za kwotę 100 000 zł uzyskane ze sprzedaży mieszkania w S., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej z 5 kwietnia 2004r., kupiła od L. i T. S. działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1798m<sup>(2)</sup>, położoną w K. nr (...), w gminie G., województwo (...). K. jest położone w centralnej części Puszczy (...). Działka była zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni 54,6 m<sup>(2)</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 72 m<sup>(2)</sup>. Stan budynku mieszkalnego był dobry i pozwalał na natychmiastowe zamieszkanie, bez remontowania. Pozostałe pieniądze ze sprzedaży (...) mieszkania w kwocie ok. 80 000 zł pozwana przeznaczyła na przebudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego, w szczególności na instalację centralnego ogrzewania, w tym pieca oraz przebudowę dotychczasowego pieca kaflowego. Pozwana wybudowała też na działce garaż wolnostojący, remonty i inwestycje trwały dłużej niż rok.

Pismem z 23 października 2013 r., doręczonym 25-ego, powódka gmina wezwała B. W. do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 110 439,04 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny zbytego lokalu mieszkalnego pod rygorem skierowania sprawy do sądu. W odpowiedzi oświadczyła ona Prezydentowi Miasta S., że brak podstaw żądania od niej zapłaty. Wskazując art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. B. W. wskazała brak podstaw do zwrotu bonifikaty w przypadku wykorzystania w ciągu 12-miesięcy środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. W odpowiedzi powódka wskazała, że w sprawie zastosowanie mają przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili wtórnej sprzedaży lokalu.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd stwierdził, że powództwo jest zasadne.

W sprawie było sporne czy wystąpiły przyczyny uzasadniające stanowisko pozwanej o braku podstaw do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Pozwana wskazywała na szczególne okoliczności towarzyszące jej decyzji o sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy. Zarzucała, że działanie powódki w zakresie udzielenia informacji o warunkach udzielenia bonifikaty były niedostateczne i dlatego jej żądanie narusza zasadę zaufania obywatela do państwa. Zwracała też uwagę na zmiany ustawowe podnosząc też, że wobec wykorzystania pieniędzy ze sprzedaży mieszkania na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych brak jest podstaw do żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie mieszkania. Powódka pozew opierała na art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., w brzmieniu obowiązującym w dacie 15 marca 2004 r.

Oceniając powyższe Sąd wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty z art. 68 ust. 2 u.g.n. co do zasady powstaje dopiero w momencie zbycia nieruchomości przed upływem oznaczonego w ustawie terminu zaznaczając, że takie stanowisko wynika też z orzeczenia Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 131/09. 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 zasadnicza treść art. 68 pozostawała taka sama. Przepis dotyczył sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomości lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. W oparciu o ten przepis gmina mogła domagać się 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. Od dnia 22 września 2004 r. treść przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, bonifikata w zakresie zwrotności miała charakter względny. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca miał prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie, po jej zwaloryzowaniu. Przewidziana ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, jeżeli 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 dopłaty ceny – po jej zwaloryzowaniu. Z chwilą dalszego zbycia nieruchomości gmina jest uprawniona do dochodzenia od nabywcy zapłaty sumy odpowiadającej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty. Skoro zatem możliwość zwrotu bonifikaty powstaje i staje się wymagalna z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu, to oznacza, że do roszczenia z tytułu zwrotu bonifikaty, należy stosować przepisy obowiązujące w dacie powstania tego żądania, a więc w niniejszej sprawie 15 marca 2004 r., tj. chwila sprzedaży lokalu mieszkalnego przez B. W.. Stosownie zaś do treści art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy 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, co oznacza przeznaczenie środków na inne cele niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2 u.g.n.).

Sąd podkreślił, że w orzecznictwie przyjmuje się, że wskazany przepis miał ułatwiać zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe dając najemcy w ten sposób możliwość stabilnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Następuje to poprzez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, a stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. 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, 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. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu, albowiem 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. Sąd podkreślił, że możliwość żądania zwrotu jest związana ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona, a prawo to przysługuje ex lege i jest niezależne od tego, czy w umowie bądź odrębnej uchwale zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, że sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że w przypadku odsprzedaży lokalu na rzecz osoby obcej, sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych skutkowało ostatecznym wnioskiem Sądu, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Nie doszło zatem do naruszenia art. 546 k.c. poprzez nie wywiązanie się Gminy Miasto S. z obowiązków informacyjnych określonych tym przepisem. Niesporne jest bowiem, że treści art. 68 ust. 2 u.g.n., normy powszechnie obowiązującej, wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy lokalu do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Niewątpliwie ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej i każdy obywatel jest obowiązany przepisami te

znać. Tym samym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (w tym przypadku - prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje ex lege i treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby stały się one obowiązujące dla stron. Dla wzmocnienia swojego stanowiska Sąd odwołał się do orzecznictwa Sadu Najwyższego tej materii dotyczącego. Sąd ostatecznie nie podzielił przekonania pozwanej by tylko z przyczyny braku poinformowania jej jako kupującej i konsumentki przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, pozew trzeba uznać za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Zauważył, że co do zasady nieznanostwo prawa szkodzi i działanie tej reguły dotknęło pozwaną. Sąd dodał że pozwana w dacie zawarcia umowy wtórnego zbycia lokalu, była wieloletnim pracownikiem Urzędu Miejskiego w S. ,miała zatem niewątpliwie większą niż przeciętny obywatel możliwość uzyskania wiedzy o warunkach, na jakich powódka udzieliła jej bonifikaty przy sprzedaży mieszkania. Tylko wykazanie przez pozwaną, że pozwana zrzekła się prawa żądania zwrotu udzielonej bonifikaty by uzasadniało oddalenie powództwa z przyczyny braku stosownego pouczenia w przedmiocie obowiązku jej zwrotu . Tak więc wtórne zbycie lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio z bonifikatą już w dniu 15 marca 2004 r. naruszało przewidziany przez prawodawcę 5 - letni okres karencji w zbywalności.

Fakt przeznaczenie pieniędzy ze sprzedaży mieszkania w części na zakup zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym nieruchomości w K. , a w części na rozbudowę i remont domu oraz pomieszczeń gospodarczych nie uzasadniał , według Sądu Okręgowego , oceny roszczenia powódki jako niesłusznego. Spowodowane jest to tym ,że dopiero ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, obowiązującej od 22 października 2007 r., dodano do art. 68 ust. 2a pkt 5, który wyłączał obowiązek zwrotu bonifikaty, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Przepis ten nie obowiązujący w dacie wtórnej sprzedaży lokalu przez pozwaną nie ma zastosowania w sprawie . Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie istniał przeto bez względu na to czy i kiedy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wykorzystane zostały przez pozwaną na cele mieszkaniowe, tj. na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Pozwana mogła zostać zwolniona z obowiązku zwrotu udzielonej jej bonifikaty jedynie w przypadku, gdyby zbyła własność lokalu na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. ,co nie miało miejsca .

Sąd nie podzielił też przekonania pozwanej, że uwzględnienie powództwa jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana twierdziła , że sprzedając mieszkanie w S. i realizując cel mieszkaniowy swojej rodziny nie wzbogaciła się, a żądana przez powódkę kwota przekracza jej możliwości finansowe .Oceniając te twierdzenia pozwanej Sąd zauważył , że nieruchomość w K. została nabyta za kwotę 100 000 zł, a za mieszkanie przy ul. (...) pozwana uzyskała 180 000 zł. Sama pozwana w trakcie przesłuchania w charakterze strony podała, że dom w K. nadawał się od razu do zamieszkania był bowiem w dobrym stanie. Mimo to pozwana z pozostałej reszty środków zmodernizowała budynek, instalując centralne ogrzewanie , remonty wykonywała stopniowo, w ciągu kilku lat. Wynika to z zeznań pozwanej oraz przedłożonych faktur . Pozwana oświadczyła ,że środki ze sprzedaży mieszkania w S. pomogły jej ustabilizować sytuację życiową po przeprowadzce.

To wszystko , według Sadu pierwszej instancji , oznacza ,że pozwana nie wykazała nawet tego by pieniądze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w S. w całości przeznaczyła ,w okresie roku od sprzedaży (...) mieszkania, na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych . Około 80000 zł pozwana przeznaczyła w znacznym udziale na inne cele niż mieszkaniowe skoro kupiony dom był w dobrym stanie, remonty i rozbudowa nieruchomości była rozłożona na wiele lat.

W tej sytuacji pozwana nie może skutecznie powoływać się nawet na treść aktualnie obowiązujących przepisów argumentując, że winny one mieć zastosowanie jako wskazówki interpretacyjne dawnego stanu prawnego, właściwego dla niniejszej sprawy.

Co do twierdzeń powódki ,że sprzedaż mieszkania była spowodowana stanem zdrowia syna B. - Sąd przyznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza ,iż B. P. cierpiał m.in. z powodu silnej alergii.Za udowodnione Sąd uznał też twierdzenie o wystąpieniu wilgoci i grzyba w mieszkaniu przy ul. (...) w S. . Okolicznością powszechnie znaną jest też fakt, że przebywanie przez alergików w pomieszczeniach wilgotnych i zagrzybionych może w określonych

okolicznościach wzmacniać ich dolegliwości, to pozwana nie przedstawiła dostatecznego dowodu na to, że w przypadku jej syna też tak było. Sama pozwana przyznała, że syn B. doznał gwałtownego nasilenia objawów alergicznych w czasie pobytu na obozie letnim. Wrócił więc wcześniej do domu, czyli do mieszkania na ulicy (...) w S. i tu po podaniu mu odpowiednich leków, we właściwy sposób, jego stan zdrowia poprawił się. To uzasadnia wnioski, że objawy alergii nie były związane wyłącznie z warunkami w mieszkaniu istniały niewątpliwie inne czynniki je wywołujące. Właściwe leczenie doprowadziło do poprawy zdrowia i to w tym mieszkaniu w którym miały istnieć czynniki alergiczne. Syn pozwanej w chwili przeprowadzki do K. miał już dziecko i w nowym domu z matka mieszkała krótko. To według Sądu dowodzi, że sytuacja zdrowotna B. czy nawet jego dziecka nie było decydujące przy zmianie miejsca zamieszkania pozwanej.

Sąd uznając, że żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty nie stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa czy zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego. Podkreślił przy tym, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. 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. Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nikt nie może czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest rzeczywiście uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Sąd zwrócił uwagę, że 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. Dla jego zastosowania konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Na jego podstawie nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym i dokonywać uogólnień nawet w sytuacjach uznawanych za typowe. 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.

Żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty wynika wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem okresu karencji. Korzystanie z uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa czy zasadami współżycia społecznego. Przenosząc to wszystko do sprawy Sąd stwierdził ostatecznie brak jest podstaw do stwierdzenia, że roszczenie powódki mieści się w kategorii rażącego nieodpowiedniego i by opierało się o nieakceptowane w społeczeństwie wartości.

Sąd ostatecznie uznał, że argumenty pozwanej, która sama naruszyła swoim zachowaniem ustawę, nie dowodziły na tyle wyjątkowych okoliczności by zasadne było zastosowanie art. 5 k.c. i oddalenie powództwa. Skutkowało uwzględnieniem roszczenia Gminy Miasto S. o zwrot bonifikaty udzielonej pozwanej.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, która orzeczenie zaskarżyła w całości.***

Zarzuciła ona temu orzeczeniu :

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 503 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. M., w sytuacji gdy dowód ten zmierzał do wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, został zawnioskowany na początkowym etapie

postępowania (przed wyznaczeniem pierwszego terminu rozprawy), a jego przeprowadzenie nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy,

2) naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dowolną ocenę oraz nietrafne ustalenia, że:

a/. w niniejszej sprawie pozwana nie przedstawiła dostatecznego dowodu na to, iż w przypadku jej syna B. P. przebywanie w wilgotnych i zagrzybionych pomieszczeniach wzmagało jego dolegliwości, podczas gdy z zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej jak również z zeznań lekarza prowadzącego D. K. wynika, iż warunki mieszkaniowe (zagrzybienie i zawilgocenie) sprzyjały rozwojowi i nasileniom choroby B. P.,

b/. faktu, iż syn pozwanej mieszkał z pozwaną po przeprowadzce stosunkowo krótko (3 lata) pośrednio wynika, iż jego sytuacja zdrowotna, a nawet zdrowie dziecka, nie było decydującym czynnikiem wpływającym na zmianę mieszkania, podczas gdy: .

-w dacie przeprowadzki pozwana nie miała wiedzy (ani zamiarów) dotyczących długości okresu dalszego zamieszkiwania jej syna (oraz wnuczki) z pozwaną,

-z zeznań świadków (członków rodziny pozwanej) oraz przesłuchania pozwanej wynika, iż choroba syna pozwanej B. P. była głównym powodem podjęcia przez pozwaną decyzji o zmianie miejsca zamieszkania, przy czym Sąd nie wskazał czy i w jakim zakresie odmówił wiarygodności tymże dowodom, a powódka nie wniosowała żadnych dowodów na okoliczności przeciwne,

c/. pozwana pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego z uwagi na fakt, iż uprawniono ją do kupna lokalu z bonifikatą, pod warunkiem, że nie sprzeda danej nieruchomości w określonym przez ustawę czasie, tymczasem pozwana nie dotrzymała powyższego warunku i sprzedała lokal z dużym zyskiem, w sytuacji gdy pozwana kupiła od powodowej Gminy lokal z zamiarem zamieszkiwania w nim, zmieniła miejsce zamieszkania z przyczyn zasługujących na aprobatę, wydatkowała wszystkie środki pochodzące ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe (choć w okresie dłuższym niż jednego roku od daty sprzedaży lokalu), nie uzyskała żadnych korzyści majątkowych z racji zmiany miejsca zamieszkania;

d/. pozwana na skutek zakupu i sprzedaży mieszkania kupionego od Gminy z bonifikatą, przy uwzględnieniu żądania powódki w niniejszej sprawie, zyskała 50.188,46 złotych, w sytuacji gdy przez cały okres używania lokalu pozwana dokonywała remontów oraz czyniła nań znaczące nakłady, podnoszące jego wartość;

3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w prawidłowo ustalonych okolicznościach sprawy, jak również poprzez wyrażoną ocenę, że w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do zastosowania tego przepisu , gdyż rozpatrywana materia znajduje ściśle uregulowanie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. M. na okoliczność przyczyn nieumieszczenia w umowie sprzedaży zapisów dotyczących zwrotu bonifikaty, braku informowania pozwanej o skutkach zbycia lokalu przed upływem oznaczonego okresu od daty jego nabycia, stanowiska Gminy w zakresie umieszczenia zapisów o zwrocie bonifikaty w aktach notarialnych, wskazując jednocześnie, iż dopuszczenie wnioskowanego dowodu na etapie postępowania odwoławczego uzasadnione jest niezasadnym oddaleniem przedmiotowego wniosku dowodowego przez Sąd pierwszej instancji, czego dotyczy zarzut pierwszy zawarty w niniejszej apelacji.

W konsekwencji takich zarzutów , szerzej uzasadnionych , pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z wynikiem procesu ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwana nadto domagała się zasądzenia od powódki kosztów postępowania apelacyjnego .

Powódka wносиła o oddalenie apelacji jako pozbawionej zasadności domagając się nadto zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

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

apelacja pozwanej jest pozbawiona zasadności i jako taka podlegała oddaleniu .

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, której nadano moc zasady prawnej). Sąd ten może - a jeżeli je dostrzeże, to powinien - naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, nawet jeśli nie zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia. Sąd odwoławczy w sytuacji gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. W takiej sytuacji jest wystarczające, by stanowisko to znalazło wyraźne odzwierciedlenie w uzasadnieniu sądu odwoławczego ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 110/09, LEX nr 518138). Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny stwierdza ,że ustalenia Sądu pierwszej instancji akceptuje , przyjmuje za własne i uznaje za podstawę swojego orzeczenia. Stąd nie ma potrzeby ich powtarzania . W sytuacji gdy strona apelująca zarzuca Sądowi Okręgowemu zarówno naruszenie prawa procesowego, jak i materialnego , a taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie , zasadniczo w pierwszej kolejności trzeba się odnieść do zarzutów obrazy prawa procesowego bowiem dopiero poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych umożliwia dokonanie prawidłowej kwalifikacji prawnej w oparciu o przepisy prawa materialnego. Przed przystąpieniem do oceny zarzutów procesowych zasadne jest jednak krótkie przypomnienie art. 68 ust 2 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.) , przepisu kluczowego dla oceny zasadności roszczenia powódki , a obecnie oceny zasadności apelacji pozwanej.

W dniu 15 marca 2004 roku art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił ,że w sytuacji gdy gmina sprzedała określonym, uprzywilejowanym nabywcom, nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę to w przypadku zbycia, przed upływem czasu określonego w ustawie, nieruchomości osobom niebędącym bliskimi zbywców gmina miała roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W orzecznictwie podkreśla się, co już podkreślił Sąd Okręgowy ,że ratio legis ocenianego przepisu miało polegać na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnienie właśnie temu najemcy stabilnego zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego celu następowała 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 ten sposób dochodziło 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 następnie 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. W kontekście powyższego istotne znaczenie miało rozumienie użytego w art. 68 ust. 2 u.g.n. sformułowania „może żądać zwrotu”, zwłaszcza w kontekście wprowadzonej następnie zmiany i zastąpienia go sformułowaniem „jest zobowiązany”. Prezydent Miasta S. wyraził niewątpliwie swoją decyzję ( wolę) co do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty - uczynił to bowiem kierując, przez osobą upoważnioną wezwanie do zapłaty, a następnie udzielając pełnomocnictwa do wytoczenia w przedmiotowej sprawie powództwa o zapłatę i popierając je konsekwentnie. Z kolei pozwana nigdy nie zwracał się do Gminy o zwolnienie od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty z uwagi na szczególne okoliczności po jej stronie występujące. Tak jak to już zauważył Sąd Okręgowy w orzecznictwie sądów powszechnych , jak i Sądu Najwyższego ukształtowało się stanowisko, że omawiane roszczenie gminy ma swoje źródło wprost w ustawie , a mianowicie w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i powstaje w ramach odrębnego od umowy sprzedaży stosunku obligacyjnego wynikającego ex



lege (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego z 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, z. 9 poz. 118 czy postanowienie SN z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, Lex nr 653644). W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „skutek prawny umowy w postaci przeniesienia prawa do lokalu ma charakter definitywny. Także zapłata preferencyjnej (uwzględniającej bonifikatę) ceny za lokal (nieruchomość) nie jest opatrzona warunkiem... Zbycie lokalu prowadzi wprawdzie do obowiązku zwrotu bonifikaty, jednak jest to efektem zastosowania wprost art. 68 ust. 2 u.g.n., nie zaś skutkiem niewykonania obowiązku powstrzymania się ze sprzedażą lokalu... Skoro więc z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizuje się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od gminy, to przy przyjęciu takiej konstrukcji prawnej, do której Sąd Apelacyjny się przychylił, zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu nie jest potrzebne (niezbędne), skoro obowiązek zwrotu powstaje z mocy prawa w razie zaistnienia odrębnego zdarzenia tj. dokonanie dalszego zbycia lokalu przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego jest obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Sam obowiązek zapłaty powstaje i staje się wymagalny już od chwili powstania stosunku zobowiązaniowego, czyli z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2 u.g.n. W konsekwencji sam brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których uzależnione jest żądanie zwrotu bonifikaty, skoro jest to ustawowe uprawnienie. Na to ustawowe uprawnienie Gmina nie mogłaby się powoływać jedynie w sytuacji gdyby przed zawarciem umowy czy też w terminie późniejszym pozwana uzyskała bonifikatę nie podlegającą zwrotowi, czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy czy to wskutek oświadczenia właściwego organu samej Gminy. W sprawie jest niekwestionowane, że strony ani w protokole rokowań, ani w samej umowie nie zawarły postanowień co do zwrotu bonifikaty aczkolwiek z uwag na datę zawarcia umowy mogły to przecież uczynić. Na tamten czas nie było też uchwały Rady Miasta S. w przedmiocie zaniechania żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Oświadczenie woli w imieniu Gminy Miasto S. o rezygnacji z dochodzenia od pozwanej przysługującego z mocy ustawy uprawnienia do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, po spełnieniu się przesłanek z ust. 2 art. 68 u.g.n., mógł złożyć jedynie Prezydent Miasta S. (por. art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym), przy czym zasadniczo oświadczenie woli w przedmiocie udzielenia w ogóle bezzwrotnej bonifikaty powinno być udzielone przed zawarciem umowy. Nadanie udzielonej bonifikacie charakteru bezzwrotnej by nie mogło nastąpić bez stosownego oświadczenia woli złożonego przez właściwy organ Gminy. Nawet udzielenie przez pracowników Urzędu Miasta S. informacji co do prowadzenia określonej polityki w zakresie zwrotu bonifikat z zapewnieniem, że Miasto rezygnuje z dochodzenia zwrotnej co do zasady bonifikaty, nie stanowi oświadczenia woli osoby prawnej tj. Gminy S.. Takich skutków by też nie wywołało stosowne pouczenie notariusza, przed którym była sporządzana umowa zbycia mieszkania, działającego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (art. 80 § 2 i 3). Należy jednak w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że pozwana nie twierdziła nawet by mylnych pouczeń co do charakteru bonifikaty ktokolwiek jej udzielał. W tej sytuacji bez znaczenia dla oceny roszczenia powódki są też ewentualne informacje przekazane notariuszowi przez sprzedającą co do przyczyn nie umieszczenia w umowie sprzedaży zapisów dotyczących zwrotu bonifikaty czy nie poinformowania pozwanej o skutkach zbycia lokalu przed upływem okresu karencji oraz samego stanowiska Gminy w zakresie umieszczenia zapisów o zwrocie bonifikaty w aktach notarialnych. Niewątpliwie gdyby Gmina postanowiła nadać udzielonym bonifikatom charakter bezzwrotnych to by powyższe zawarła w umowie, pominięcie kwestii zwrotu bonifikat w rokowaniach przedumownych stron, następnie w umowie, jak też w uchwale Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r. skutkuje wnioskiem, że Gmina nie nadała bonifikatom charakteru bezzwrotnych i nie zrzekła się w taki sposób, wobec wszystkich nabywców nieruchomości lokalowych, w tym wobec pozwanej jako nabywczyni lokalu mieszkalnego, prawa przysługującego jej z mocy ustawy. Reasumując: Gmina Miasto S., za którą oświadczenia woli składa Prezydent, nie złożyła ani przed zawarciem umowy, ani też w terminie późniejszym oświadczenia woli o zrezygnowaniu z żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia wtórnego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 2, art. 4 pkt 9 u.g.n. w zw. z przepisami ustawy o samorządzie gminnym).

Uwzględniając powyższe i przechodząc do zarzutów apelacyjnych trzeba zauważyć, że co do zasady, za przedmiot dowodu uznaje się fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). O tym, które fakty

są istotne dla rozstrzygnięcia, decyduje przedmiot postępowania w sprawie, a ściślej przepisy mające do niego zastosowanie. Strona powodowa przedstawia w pozwie okoliczności, które jej zdaniem kreują dochodzone roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2) , które dowodowo wykazuje , co następnie podlega weryfikacji w świetle przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie .Pozwana mogła z kolei podnieść ,że w ustalonym stanie faktycznym powódka nadużywa prawa materialnego dochodząc roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. W ocenie pozwanej dla pełnego ustalenia obrazu sprawy konieczne miało być przesłuchanie w charakterze świadka notariusza S. M. , przed którą umowa nabycia przez nią lokalu od Gminy była sporządzana .Na ostatniej rozprawie przed Sądem pierwszej instancji w dniu 19 listopada 2014 r. pozwana podtrzymała ten wniosek . Sąd nie wydał postanowienia dowodowego w tym zakresie z tym ,że Przewodniczący stwierdził przed zamknięciem rozprawy ,że zebrany materiał (dowodowy) jest wystarczający . Z kolei w pisemnym uzasadnieniu wyroku Sąd podał ,że dowód z zeznań tego świadka pominął jako nieistotny. W ocenie Sądu Odwoławczego postanowienie dowodowe powinno obecnie obowiązującej procedurze zostać wydane ,może mieć treść pozytywną lub negatywną ( art. 162 k.p.c. ) . Uchybienie jednak temu obowiązkowi ,choć może być potraktowane jako uchybienie procedurze , w przedmiotowej sprawie nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia. Z przyczyn omówionych już wyżej zeznania notariusza co do jego wiedzy o tym dlaczego w umowach nie zamieszczano pouczeń dla nabywców lokali komunalnych o karencji w zbyciu lokalu nie mają znaczenia dla ustalenia koniecznej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia .To z kolei oznacza ,że wskazane uchybienie proceduralne jako nie przekładające się na wynik sprawy było bez znaczenia. Również w kontekście zastosowania art. 5 k.c. Uwzględniając taką ocenę powyższego wniosku dowodowego Sąd Apelacyjny ponowiony w apelacji wniosek o przesłuchanie świadka S. M. oddalił. Dowód ten należało bowiem ocenić jako nieprzydatny dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy .Marginalnie już tylko można zauważyć ,że notariusz miał mówić o czynności sprzed dziesięciu lat , a sama pozwana nie twierdziła by elementem umowy były informacje czy pouczenia co do charakteru zwrotności bonifikaty udzielone jej choćby ustnie przed czy w toku zawierania umowy ,tylko to by ewentualnie mogło mieć znaczenie w kontekście zastosowania art. 5 k.c. Uwzględniając to wszystko Sąd Odwoławczy ostatecznie pierwszy z zarzutów apelacyjnych pozwanej ocenił jako niesłuszny.

Co do drugiego zarzutu z apelacji pozwanej ,tj. naruszenia art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez dowolną ocenę dowodów :

Sąd Okręgowy ,wbrew zarzutom pozwanej , zebrany materiał dowodowy ocenił właściwie, ocena ta dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia , z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego , jest prawidłowa . Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie jedynie wówczas zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany w sprawie materiałem dowodowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r.,IV CSK 290/09, LEX nr 560607) . W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak nie miała miejsca. Należy przy tym pamiętać ,że nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie stwarzają podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176). Podsumowując : zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny tylko wówczas, gdyby skarżąca wykazała uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, czego w sprawie nie wykazano . Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy w sposób wszechstronny, bezstronny i zgodny z zasadą swobodnej oceny dowodów dokonał analizy zgromadzonego materiału dowodowego . I tak oceniając dowody z dokumentów ( dokumentacja medyczna B. P. ) oraz dowody osobowe uznał ,że syn pozwanej B. chorował, był alergikiem .Zauważył jednocześnie ,że była taka sytuacja ,iż stan zdrowia chłopca bardzo się pogorszył gdy przebywał poza mieszkaniem, a następnie po wdrożeniu leczenia - pomimo dalszego zamieszkiwania w lokalu przy ul.(...) - jego stan uległ wyraźnej poprawie. Oznacza to tylko tyle, uznał Sąd Okręgowy ,że przyczyn złego stanu zdrowia chłopca było wiele . Syn powódki B. P. urodził się (...) , leczony był od 1996 roku , a w lokalu przy (...) zamieszkiwał od 1991 roku. Do wykupienia mieszkania przez pozwaną doszło w dniu 13 września 1999 r. ,czyli po 8 latach zamieszkiwania w nim oraz po kilku latach od

rozpoczęcia w ogóle przez B. leczenia, czyli w ogóle zdiagnozowania jego schorzeń. Oznacza to, że jeżeli przedmiotowe mieszkanie było zagrzybione i zawilgocone to pozwana o tym musiała doskonale wiedzieć. Niesporne jest bowiem, że dokonywała w mieszkaniu określonych prac remontowych. W 1999 r. wiedziała również o chorobie syna. Tak więc jeżeli „mieszkanie było alergenne”, to pozwana o tym doskonale wiedziała a pomimo tego mieszkanie wykupiła, nie starała się też nigdy o uzyskanie w ramach najmu innego, niewadliwego mieszkania. Pozwana zresztą nawet nie twierdziła, że właścicielowi mieszkania czyli Gminie zgłaszała wady mieszkania w postaci właśnie zawilgocenia i grzyba. Stąd jeżeli nawet mieszkanie miało te wady to nie musiały być one tak dokuczliwe jak obecnie pozwana twierdzi. Kwestia pogorszenia zdrowia wnuczki pozwanej z uwagi na zamieszkiwanie przy ul (...) nie została w żaden sposób wykazana, niesporne jest przy tym i to, że syn powódki ze swoim dzieckiem stosunkowo szybko od daty sprzedaży (...) mieszkania zamieszkał samodzielnie. Do tego niesporne jest też, że pozwana sprzedała mieszkanie za dobrą cenę, a jego nabywcy nie zgłaszali do niej roszczeń z tytułu wadliwości lokalu. Obecne przyznawanie przez P. F. stan u lokalu nie przesądza zakresu zawilgocenia i skali występowania grzyba. To uprawnia do wniosku o przesadzaniu przez pozwaną co do mankamentów mieszkania. Podobnie jak i wpływu stanu technicznego mieszkania na stan zdrowia syna pozwanej B. Niesporne jest bowiem, że w lokalu tym mieszkał on do 20-ego roku życia i to przez okres 13 lat. Pozwana podała w pozwie, że mieszkanie w S. sprzedawała bo wymagało remontu na który jej nie było stać, do tego ponosiła duże koszty jego ogrzewania co też uzasadniało sprzedaż. Jednocześnie w apelacji pozwana niekonsekwentnie przekonywała, że stan mieszkania od jego wykupu w 1999 r. do wtórnej sprzedaży uległ zmianie bo w lokal ten dużo inwestowała. Do tego P. F. zeznał, że mieszkanie w ogóle było w złym stanie. Sama pozwana była więc zmienna w swoich twierdzeniach, a w konsekwencji nie obaliła ustaleń Sądu Okręgowego, że w wyniku wtórnej sprzedaży mieszkania dużo zyskała finansowo w porównaniu z tym co uprzednio świadczyła na rzecz Gminy. Wyliczone kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy i sposób ich wydatkowania przedstawiony przez Sąd pierwszej instancji są poprawne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w ustalonym stanie sprawy prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił, że powodowa gmina nie nadużyła swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty. Zgodzić trzeba się z Sądem Okręgowym, że z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada „czystych rąk”, a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Wskazany przepis służy wyłącznie do oceny ludzkich zachowań, nie zaś przepisów, a ściślej skutków prawnych ich stosowania. Niewątpliwie klauzula z art. 5 nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa czy zasad współżycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych, z reguły nie można definitywnie unicestwiać prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. Przede wszystkim jednak skoro nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten kto sam ich nie przestrzega, to pozwana z uwagi na brak występowania po jej stronie szczególnych okoliczności, nie może skutecznie, jedynie w oparciu o art. 5 k.c., domagać się oddalenia powództwa. W tym miejscu zasadne jest przypomnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r., cyt. zresztą już przez Sąd Okręgowy, w którym stwierdzono, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. 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. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. ( II CSK 640/10). Sąd Apelacyjny dopuszcza oczywiście sytuacje, że mogą istnieć po stronie pozwanej rzeczywiście szczególne okoliczności, które będą w oparciu o art. 5 k.c. uzasadniały wyjątkowo oddalenie (ostateczne) powództwa. W rozpoznawanej sprawie jednak takie szczególne okoliczności, tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nie zaistniały. Powódka, rocznik 1954, pozostaje w związku małżeńskim, jest mężatką, ma dorosłe już dzieci, stały dochód. Nabyty od Gminy lokal miał stosunkowo dużą powierzchnię, między kwotą zapłaconą przez pozwaną Gminie a uzyskaną w wyniku wtórnej sprzedaży jest bardzo duża różnica. Pozwana bez żadnego kredytu, oszczędności kupiła za to dom

i jeszcze kwota kilkudziesięciu tysięcy złotych „ na czysto „ jej pozostała. Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współzycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej. Oczywiście Miasto S. wyzbywając się starej substancji mieszkaniowej pozbywało się przy okazji niejako kłopotów z jej remontowaniem , uzyskiwało też za określone sumy pieniężne ,istotne dla budżetu Miasta. Powyższe jednak nie uzasadnia tego by uprzywilejowany krąg osób tj. najemcy mieszkań komunalnych wzbogacali się kosztem Gminy. To właśnie byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego jeżeli rozumiemy przez to reguły moralne , postawy społeczne , obywatelskie, przy porzuceniu prawniczych wybiegów , z uwzględnieniem prawdy i sprawiedliwości.

Stąd w ocenie Sądu Odwoławczego prawidłowo wykładając art. 5 k.c. Sąd pierwszej instancji zasadnie nie zastosował go w sprawie. Marginalnie już tylko można zaznaczyć ,że powódka zastosowała korzystny dla pozwanej sposób waloryzacji bonifikaty ,uznawany w orzecznictwie tut. Sądu za właściwy , dokładniej opisany w pozwie i co do zasady przez pozwaną nie kwestionowany. Art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania obu umowy , nie uszczegóławiał warunków dokonywania waloryzacji kwoty udzielonej bonifikaty. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy).Przy waloryzacji bonifikaty w grę wchodziłby data wtórnej sprzedaży lub data zapłaty. Powódka ostatecznie bonifikatę zwaloryzowała w pierwszy sposób , a więc korzystny dla pozwanej (por. k 16 akt sprawy). Tak jak to zauważył Sąd Okręgowy nieznaną przyczyną szkodzi , jest to niepisana reguła obowiązująca w prawie cywilnym . Rozpoznawana sprawa stanowi tego klasyczny przykład. Opierając się zasadniczo na powyższym, przy braku podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. , pozwana nie może skutecznie domagać się oddalenia powództwa .W żadnym wypadku za taką szczególną okoliczność nie można uznawać jedynie stanu zdrowia syna pozwanej. W sprawie , co już obszernie wyjaśniał Sąd Okręgowy ,nie miał zastosowania art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 r. Dodać też trzeba ,że okres karencji we wtórnej sprzedaży przez pozwaną nabytego od powódki lokalu mieszkalnego wynosił 10 , a nie 5 lat jak to twierdziła pozwana i jak to przyjął Sąd pierwszy instancji. Powyższe nie miało jednak znaczenia dla treści wydanego w sprawie rozstrzygnięcia skoro pozwana dokonała wtórnego zbycia lokalu jeszcze przed upływem 5 lat. Również przywoływany przez pozwaną fakt ,że powodowa gmina w umowach sprzedaży najemcom lokali komunalnych zamieszcza stosowne pouczenia co do zwrotności bonifikaty , w razie naruszenia warunków jej udzielenia, dla oceny roszczenia powódki jest bez znaczenia. Również oddalenie w innej sprawie roszczenia Gminy o zwrot udzielonej bonifikaty nie może się przełożyć wprost na treść orzeczenia w tej sprawie. Na koniec Sąd jeszcze raz podkreśla ,ze w orzecznictwie sądowym utrwalone jest już stanowisko ,że „ przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju „ (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. IV CSK 265/14 LEX nr 1663411). Orzekając w sprawie Sąd Apelacyjny tak też rozumiał możliwość wyłożenia przepisu art. 68 ust. 2 ustawy.

Sąd Odwoławczy w konsekwencji podzielenia ustaleń faktycznych i prawnych Sądu Okręgowego , z uwzględnieniem argumentacji przytoczonej powyżej , wszystkie zarzuty z apelacji pozwanej sprowadzające się w istocie do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. wskutek nie oddalenia powództwa w oparciu o powyższą regulację , uznał za nieuzasadnione. Omówienie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w szerszym zakresie miało dać pełniejszy obraz

sprawy , w celu umożliwienia jej pełnej kwalifikacji prawnej .To wszystko skutkowało , na podstawie art. 385 k.p.c., oddaleniem apelacji w całości jako niesłusznej .

O kosztach procesu za drugą instancję Sąd orzekł mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego , z uwzględnieniem przepisów - art. 108 § 1, art. 98 § 1 i 3 , art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 12 ust 1 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.461).

Mirosława Gołuńska Wiesława Kaźmierska Violetta Osińska