

Sygn. akt IX Ca 46/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej S.

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia

13 października 2016 r., sygn. akt I C 726/16,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 46/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska S. wniosła o zasądzenie od pozwanej K. S. kwoty 18.174,41 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 września 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwana umową z dnia 14 sierpnia 2012 r. nabyła od Gminy Miejskiej S. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w S.. Powódka udzieliła pozwanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu w wysokości 65 % ceny. Wartość lokalu na dzień sprzedaży została wyceniona na kwotę 102.600 zł, wysokość bonifikaty wyniosła 66.690 zł. Po upływie miesiąca pozwana zbyła przedmiotowy lokal za kwotę 150.000 zł. Aktem notarialnym z dnia

11 września 2013 r. pozwana nabyła od E. J. i G. J. udział $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości zabudowanej położonej w L. za kwotę 110.000 zł.

Powódka wskazała, iż różnica w wysokości 40.000 zł stanowi przysporzenie pozwanej. Kwota ta stanowi 26,67% kwoty uzyskanej ze zbycia mieszkania. Powódka odniosła tak ustalony wskaźnik do kwoty otrzymanej bonifikaty, co dało kwotę 17.78623 zł. Następnie dokonała jej waloryzacji od dnia 20 września 2012 r. przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumenckich ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota waloryzacji do dnia wezwania do zapłaty, tj. 25 sierpnia 2014 r. wyniosła 388,18 zł.

Pozwana K. S. wniosła o oddalenie powództwa i orzeczenie o kosztach procesu. Wskazała, że faktycznie na zakup od E. J. i G. J. udziału w nieruchomości położonej w L. przeznaczyła całą kwotę uzyskaną za sprzedaży lokalu mieszkalnego, tj. 150.000 zł. Pozwana przekazała te środki bezpośrednio córce i zięciowi, którzy wydatkowali je na cele budowy domu. Wartość nabycia udziału mogła zostać w akcie notarialnym wskazana omyłkowo. Podniosła również, że ponosiła wszelkie koszty notarialne zakupu i sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Łączna kwota tych kosztów wyniosła 7.646,55 zł i kwota od której naliczany miałby być zwrot bonifikaty, ewentualnie, powinna być obniżona o koszty poniesionych przez pozwaną transakcji. Poza tym w ocenie pozwanej żądanie zwrotu bonifikaty chociażby w części stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym prawem żądania zwrotu bonifikaty. W związku z przytoczonymi argumentami, żądanie zapłaty jest sprzeczne z art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 13 października 2016r. Sąd Rejonowy w Szczytnie w sprawie I C 726/16 w pkt I zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 18.174,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2014r. do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016r. w wysokości nie mniejszej niż odsetki maksymalne za opóźnienie; w pkt II zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.109 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 14 sierpnia 2012 r. powód Gmina Miejska S. zawarła z pozwaną K. S. w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Zgodnie z umową Gmina Miejska S. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. z którym związany jest udział wynoszący $\frac{3}{100}$ części nieruchomości wspólnej i sprzedała ten lokal pozwanej K. S.. Cena sprzedaży wyniosła 102.000 zł. Od ceny tej udzielono bonifikaty w wysokości 65%, w związku z czym do zapłaty była kwota 35.910 zł. W umowie zapisano, że kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji podlega zwrotowi jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe, sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. K. S. poniosła koszty sporządzenia umowy w kwocie 506 zł.

Z ustaleń Sądu wynika, że umową z dnia 19 września 2012 r. pozwana K. S. sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul (...) za kwotę 150.000 zł. Koszty sporządzenia umowy w kwocie 4.288,55 zł poniosła pozwana. Środki pieniężne uzyskane przez pozwaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) zostały przez kupujących przekazane na konto bankowe pozwanej K. S.. Z pieniędzy tych korzystała córka pozwanej E. J. przeznaczając je na remont, wykończenie pomieszczeń w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości w L.. Następnie umową z dnia 11 września 2013 r. pozwana K. S. nabyła od córki i zięcia, E. J. i G. J. udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości zabudowanej położonej w L., stanowiącej działkę nr (...) o pow.1020 m² opisanej w księdze wieczystej nr (...) za cenę 110.000 zł. Koszty sporządzenia umowy w kwocie 2.852 zł poniosła pozwana.

Sąd ustalił również, że pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu wykupu mieszkania w kwocie 17.699,17 zł. W odpowiedzi na pismo, pozwana pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. poinformowała powoda, że cała kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania została przeznaczona na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Powódka pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. ponownie wezwała pozwaną do zwrotu udzielonej bonifikaty z tytułu wykupu mieszkania w kwocie 17.786,23 zł. Pozwana do

pisma datowanego na 3 sierpnia 2014 r. załączyła oświadczenie E. J. i G. J., że nabycie udziału w nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe przez pozwaną faktycznie dokonało się za kwotę 150.000zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, iż z umowy z dnia 11 września 2013 r. zakupu przez pozwaną K. S. od córki i zięcia udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości zabudowanej położonej w L. wynika, że cena nabycia tego udziału została ustalona na kwotę 110.000 zł i taką kwotę pozwana zapłaciła sprzedającym.

Zdaniem Sądu nie zasługują na podzielenie zeznania świadków E. J. i G. J. oraz pozwanej jakoby pozwana udział w tej nieruchomości faktycznie kupiła za kwotę 150.000 zł. Są one sprzeczne z zapisem w umowie sprzedaży udziału w nieruchomości. Świadkowie i pozwana nie potrafili w sposób przekonujący wyjaśnić dlaczego w umowie sprzedaży z dnia 11 września 2013 r. cena sprzedaży została określona na kwotę 110.000 zł, a nie 150.000 zł. Jeśli doszło do pomyłki przy sporządzaniu umowy sprzedaży, jak podnosili, to do dnia orzekania nie przedstawili sporządzonego w formie aktu notarialnego, sprostowania tej umowy w zakresie ceny sprzedaży. Ponadto z ich zeznań wynika, że kwota uzyskana ze sprzedaży przez pozwaną lokalu mieszkalnego została przelana na rachunek bankowy pozwanej. Pieniądze te były sukcesywnie pobierane przez córkę pozwanej E. J. i przeznaczane przez małżonków J. na prace wykończeniowe prowadzone w budynku znajdującym się na nieruchomości w L., do wyczerpania tej kwoty.

Sąd podkreślił, iż przeznaczenie środków o których mowa w art.68 ust.2 a pkt.5 u.g.n. na remont lokalu czy też przeznaczenie części tych środków na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania nie spełnia kryteriów przewidzianych w tym przepisie.

Sąd I instancji nie uwzględnił stanowiska pozwanej aby ewentualnie kwotę od której naliczany miałby być zwrot bonifikaty obniżyć o poniesione przez pozwaną koszty notarialne zakupu i sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, tj. koszty zakupu lokalu mieszkalnego od powódki, koszt sprzedaży tego lokalu przez pozwaną, koszt zakupu przez nią udziału w nieruchomości, łącznie kwotę 7.646,55 zł.

Sąd zwrócił uwagę, iż koszty umowy z dnia 14 sierpnia 2012 r. zakupu przez pozwaną od powódki lokalu mieszkalnego oraz koszty umowy z dnia 19 września 2012 r. sprzedaży tego lokalu przez pozwaną, nie były bowiem uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, a ponadto koszty te jak i koszty zakupu udziału w nieruchomości zabudowanej położonej w L., stanowiącej działkę nr (...) o pow.1020 m² opisanej w księdze wieczystej nr (...) w kwocie 2.852 zł, stanowią daniny publicznoprawne obejmujące podatek od czynności, opłaty sądowe oraz wynagrodzenie notariusza i nie są to kwoty, za które został nabyty udział w nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Zdaniem Sądu nie zasługiwał również na podzielenie podniesiony przez pozwaną zarzut z art. 5 k.c. Sąd wskazał, iż przepis tego artykułu nie może znaleźć zastosowania w sytuacji, w której nabywca zamiast wykorzystać lokal uzyskany z zastosowaniem bonifikaty na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych czyni go przedmiotem dalszego obrotu. Tym bardziej, że powód dochodzi od pozwanej jedynie części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty nie wykorzystanej na zakup udział w nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

O kosztach procesu orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, polegającą na przyjęciu, że pozwana nabyła nieruchomość mieszkaniową tj. udział wynoszący 1/4 części w nieruchomości zabudowanej, położonej Zachodniej stanowiącej działkę nr (...) o pow. 1020 m² za kwotę 110.000 zł, a nie jak to wynika z oświadczenia stron umowy kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości złożonych w dniu 11 września 2013r. i 28 listopada 2016r., że cena nabycia udziału w nieruchomości wyniosła 150.000 zł,

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadków E. J., G. J. oraz zeznań pozwanej, w następstwie czego sąd poczynił wadliwe ustalenia w zakresie ceny nabycia udziału w nieruchomości przez pozwaną,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 i 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i nie uwzględnienie zaistniałej przesłanki wskazanej w art. 68 ust. 2a pkt 5b, wyłączającej zwrot udzielonej bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego i w konsekwencji zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu części bonifikaty,

4. z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 68 ust. 2 i 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuwzględnienie zawartego w odpowiedzi na pozew stanowiska, iż kwota od której naliczany miał być zwrot bonifikaty powinna być obniżona o koszty poniesionych przez pozwaną wszystkich transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości tj. o kwotę 7.646,55 zł;

- niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. z uwagi na to, iż uwzględnienie powództwa stanowi naruszenie zasad współzycia społecznego.

W oparciu o powyższe zarzuty domagała się zmiany wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżąca domagała się również uzupełnienia materiału dowodowego, poprzez dopuszczenie dowodu z aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2016r. na okoliczność błędnego wskazania w umowie sprzedaży ceny nabycia udziału w nieruchomości kwoty 110.000 zł zamiast 150.000 zł oraz sprostowania błędnych oświadczeń w zakresie wskazania ceny kupna-sprzedaży poprzez wskazanie kwoty 150.000 zł jako faktycznie zapłaconej przez pozwaną za udział w części nieruchomości.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2016r.

Zgodnie z treścią art. 382 k.p.c. podstawę orzeczenia Sądu Odwoławczego stanowi materiał dowodowy zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Regułą jest więc, że sąd drugiej instancji opiera się na materiale zebrany w sądzie niższej instancji i nie powtarza przeprowadzonych dowodów, lecz tylko uzupełnia niezbędne postępowanie dowodowe w zakresie wynikającym z zarzutów apelacyjnych.

W przedmiotowej sprawie właśnie z uwagi na treść zarzutów apelacyjnych, w ocenie Sądu Okręgowego zaistniała konieczność uzupełnienia materiału dowodowego o ww. dowód.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się błędu ani sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z zebrany materiał dowodowy, a zarzut ten ma charakter polemiczny z ustaleniami Sądu I instancji.

Podkreślenia bowiem wymaga, że jeżeli z zebranego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać.

Przeprowadzone ustalenia faktyczne korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i jednocześnie nie przekraczają wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. granic swobodnej oceny dowodów.

Fakt, że przedstawione przez skarżącą dowody zostały ocenione niezgodnie z jej intencją, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego a zasada swobodnej oceny dowodów odnosi się zarówno do wyboru środków dowodowych jak i do sposobu ich przeprowadzenia. Sąd Rejonowy w motywach swojego uzasadnienia wskazał na jakich dowodach się oparł, ocenił wiarygodność zeznań świadków jak również zeznań strony pozwanej. Nie zostały zatem naruszone przepisy kodeksu postępowania cywilnego.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił na podstawie zgromadzonych dowodów, iż pozwana nabyła udział w części nieruchomości za cenę 110.000 zł.

Okoliczność ta bowiem znalazła swoje potwierdzenie w treści aktu notarialnego z dnia 11 września 2013r., w którym to jako cenę nabycia udziału wskazano 110.000 zł.

Przepis art. 94 § 1 ustawy z dnia 14 stycznia 1991 r. Prawo o notariacie stanowi, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu.

Zakres nałożonych na notariusza obowiązków ma kształtować wysoki stopień pewności wywołania skutków prawnych przez strony umowy, zawartej w formie aktu notarialnego.

Akt notarialny, obejmujący umowę sprzedaży z dnia 11 września 2013r., kończy się stwierdzeniem o jego odczytaniu, przyjęciu i podpisaniu. Strony umowy miały więc możliwość skontrolowania przed podpisaniem aktu notarialnego, czy jego treść odpowiada ich zamierzeniom.

Z tej przyczyny należało uznać, że odzwierciedlał on wolę stron, dotyczącą ceny za jaką pozwana nabyła udział w nieruchomości.

Słusznie także Sąd I instancji zwrócił uwagę na okoliczność, iż żadna ze stron umowy przez okres trzech lat nie podjęła żadnych starań aby wyjaśnić kwestię błędnie wskazanej ceny. Również skierowane do pozwanej przez powódkę wezwanie do zwrotu bonifikaty nie spowodowało podjęcia żadnych działań w tym kierunku.

Dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji strony umowy złożyły w formie aktu notarialnego oświadczenie w przedmiocie określenia ceny sprzedaży udziału w nieruchomości na kwotę 150.000 zł.

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego uznać należy, iż oświadczenie to zostało złożone wyłącznie na potrzeby toczącego się postępowania sądowego.

Pozwana podnosiła, iż pomimo tego, że w akcie notarialnym widnieje cena 110.000 zł, to w rzeczywistości na zakup udziału w nieruchomości przeznaczyła całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą. Jednakże przeczy temu przedłożony przez pozwaną wydruk z rachunku bankowego.

Z wydruku tego wynika, iż kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania nabytego od gminy w ciągu 2 miesięcy została przez pozwaną rozdysponowana poprzez przelewy bądź też wypłaty kwoty od kilkuset do kilkudziesięciu tysięcy złotych. Zwrócić należy również uwagę, że środki te zostały wydane przed podpisaniem umowy kupna udziału w nieruchomości.

Z zeznań córki i zięcia pozwanej wynika, iż środki na koncie pozwanej były sukcesywnie pobierane na prowadzenie prac budowlanych i w całości wykorzystane na ten cel. Jednakże z zapisu pod poz. 7 (k. 30 v.) przedłożonego przez pozwaną wydruku wynika, że w dniu 24 września 2012r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania, kwota

30.000 zł została przekazana na rachunek osoby trzeciej. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, by przelew ten miał jakikolwiek związek z faktem nabycia przez nią udziału w nieruchomości.

Tym samym Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków i strony pozwanej, odmawiając im wiarygodności co do twierdzeń odnoszących się do ceny zakupu udziału w nieruchomości.

Wykładnia gramatyczna przepisu art. 68 ust. 2a powołanej ustawy prowadzi do wniosku, iż uzyskane środki powinny być w całości przeznaczone na nabycie innej nieruchomości. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie przeważa pogląd, że celem ustawodawcy było ograniczenie możliwości obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych zasadach finansowych, więc przepisu nie można interpretować rozszerzająco i w związku z tym cała kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu nabytego z zastosowaniem bonifikaty w cenie musi zostać przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o funkcjach mieszkalnych. (Komentarz do art.68 Ewa Kucharczyk-Bończak, LEX).

Należy również podkreślić, że posłużenie się przez ustawodawcę pojęciem „przeznaczyć” oznacza asygnowanie środków na konkretny cel, a nie podjęcie niesprecyzowane czynności w kierunku wydatkowania uzyskanych ze sprzedaży pieniędzy.

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, do kosztów nabycia innego lokalu mieszkalnego nie należą koszty kredytu bankowego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2012r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116), ani też remontu, jak również koszty pośrednika w obrocie nieruchomościami. Przeznaczenie środków, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., na remont lokalu czy też przeznaczenie części z tych środków na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania, nie spełnia kryteriów przewidzianych w tym przepisie ustawy (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., I ACa 775/12, LEX nr 1271829).

Z zeznań zięcia pozwanej - G. J., córki pozwanej E. J. jak również samej pozwanej jasno wynika, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu gminnego zostały przeznaczone na wykończenie i wyposażenie nabytego przez pozwaną lokalu.

Treść powołanego powyżej przepisu nie pozwala na przyjęcie, iż wydatki na te cele są równoznaczne z wykorzystaniem na „nabycie” lokalu.

Brak podstaw by zaliczyć na poczet ceny zakupu udziału w nieruchomości wydatków poniesionych przez pozwaną a związanych ze sporządzaniem aktów notarialnych. Ponadto takiemu zaliczeniu mogłyby podlegać wyłącznie koszty jakie poniosła pozwana w związku z zawarciem umowy z dnia 11 września 2013r., jednak środki pochodzące ze zbycia lokalu nabytego od gminy zostały rozdysponowane wcześniej na inny cel i nie mogą podlegać uwzględnieniu.

Mając powyższe na uwadze uznać należało, iż pozwana naruszyła warunki udzielenia bonifikaty co daje powódce podstawę do żądania jej zwrotu.

W ocenie Sądu Okręgowego w ustalonym stanie sprawy prawidłowo Sąd I instancji ocenił, że powodowa gmina nie nadużyła swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty.

Powódka domagając się zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty realizuje ustawowe prawo wynikające z przepisu art. 68 ust. 2 cyt. ustawy.

Podkreślić należy, 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2005r. sygn. akt IV CSK 265/14 LEX nr 1663411).

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.

Należy zauważyć, że w wyniku otrzymanej bonifikaty pozwana nabyła swój lokal od powódki za kwotę 35.910 zł, a następnie – mimo wyraźnego zakazu wynikającego z treści przepisu oraz postanowień umowy – zbyła przed upływem wymaganego okresu przedmiotowy lokal za kwotę 150.000 zł.

W ten sposób w istocie pozwana uzyskała z środków publicznych, wbrew przepisom ustawy, korzyść majątkową w znacznym rozmiarze. Zbycie lokalu nie było tym samym realizacją ważnego celu społecznego, który jest określony w ustawie, ani również takiego, który zasługiwałby na szczególne potraktowanie w ramach zasad współzycia społecznego, a który mógłby wyrażać się zużyciem pozyskanych środków na poprawę warunków mieszkaniowych lub poprawy warunków bytowych pozwanej.

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 współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2010r. II CSK 640/10 LEX nr 964496)

Dopuszcza się oczywiście sytuacje, że mogą istnieć po stronie pozwanej rzeczywiście szczególne okoliczności, które będą w oparciu o art. 5 k.c. uzasadniały wyjątkowo oddalenie powództwa. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego takie wyjątkowe okoliczności w niniejszej sprawie nie wystąpiły.

W tej sytuacji uwzględniając cel regulacji ustawowej wprowadzenia bonifikaty i żądania jej zwrotu oraz okoliczności zachodzących po stronie pozwanej, nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

Wobec bezzasadności wskazanych zarzutów sformułowanych przez apelującą na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz