

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 maja 2013 roku, uzupełnionym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r., w sprawie z powództwa Gminy M. Ł. przeciwko M. P. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 49.458,63 zł, w punkcie 2 rozłożył zasądzone w punkcie 1 świadczenie na 82 raty: 81 rat po 500 zł oraz jedna w kwocie 458,63 zł, płatne począwszy od lipca 2013 r. do 30 dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, a w punkcie 3 nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda, a nadto, przyznał adwokatowi M. B. kwotę 2.952 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu i nakazał wypłacić adwokatowi M. B. wskazaną kwotę ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy podał, że powód domagał się zasądzenia od pozwanej wskazanej wyżej kwoty tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w dniu 30 października 2002 r. prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia lokalu przez pozwaną i w dacie jego dalszej odsprzedaży. W dniu 15 grudnia 2003 r. pozwana zbyła wskazany lokal na rzecz osoby trzeciej, a pieniądze uzyskane za sprzedaży przeznaczyła na budowę i wykończenie domu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uwzględnił powództwo w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana, skarżąc je w całości i zarzucając:

- naruszenie 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień 30 października 2002 r. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż żądanie powoda w okolicznościach niniejszej sprawy stanowi nadużycie prawa podmiotowego,
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku motywów, dla których Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W odpowiedzi powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 10 lutego 2014 r. pełnomocnik pozwanej podtrzymał swe stanowisko w sprawie i wniósł o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, zaś pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji.

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

apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia oraz oddaleniem powództwa w całości.

Sąd odwoławczy podziela dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, które stanowiły również podstawę do orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Efektem kontroli instancyjnej jest bowiem zmiana wynikająca z odmiennej oceny prawnej zdarzeń, które jednak zostały precyzyjnie opisane, a stan faktyczny rzetelnie zrekonstruowany w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku

z przytoczeniem przepisów prawa. W istocie Sąd I instancji uchybił przepisowi postępowania w tym zakresie. Rozważania prawne zamieszczone w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia ocenić należy jako co najmniej lakoniczne, zaś przywołanie in extenso przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zbędne. Jak słusznie podniosła apelująca w uzasadnieniu Sąd Rejonowy nie odniósł się w żaden sposób do podniesionego na wcześniejszym etapie postępowania zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Niemniej jednak spostrzeżone wady uzasadnienia nie stoją na przeszkodzie dokonaniu kontroli instancyjnej przedmiotowego orzeczenia. Z tego też względu uchybienie przepisowi postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c., nie miało wpływu na wynik sprawy a tylko uchybienie proceduralne przenoszące się na sferę rozstrzygania mogą skutkować uchyleniem lub zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Trafny okazał się podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. Jak wskazano wyżej Sąd I instancji nie dokonał analizy sytuacji faktycznej pozwanej w świetle powołanego przepisu. W ocenie zaś Sądu Okręgowego przedstawione przez apelującą argumenty nakazują uznać, że wystąpienie w niniejszym procesie przez powoda o zwrot bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a to z uwagi na następujące okoliczności:

Po pierwsze, ratio legis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) przyznającej bonifikatę od ceny zakupu mieszkania polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej dopłaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny. W niniejszej sprawie pozwana przeznaczyła środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania na wybudowanie domu na nieruchomości nabytej w drodze darowizny od teściów w dniu 8 maja 2003 r., a zatem już po nabyciu przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy. Tym samym został zachowany cel udzielenia bonifikaty, ponieważ pomoc publiczna została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem. W tej sytuacji w ocenie Sądu I instancji należy uznać, że istnieją podstawy do odstąpienia przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty. W tym względzie przy ocenie granic korzystania przez powoda z przysługujących mu praw podmiotowych należy także pomocniczo posłużyć się przepisem art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. Wedle tego przepisu obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma zastosowania w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Należy podkreślić, że powołany przepis nie ma zastosowania do rozpoznawanej sprawy. Zdaniem Sądu odwoławczego, norma ta wyznacza jednak zamiar ustawodawcy realizowany poprzez udzielanie bonifikat. Skoro zatem cel ten nadal został spełniony (pозwana zamieszkuje w domu wybudowanym ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania uprzednio zakupionego od Gminy) to równe traktowanie osób znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej wymaga odstąpienia od realizacji uprawnienia powoda do żądania zwrotu bonifikaty.

Po wtóre, zmiana art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca po stronie właściwego organu obowiązek (a nie tylko możliwość) żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal przed upływem karencji – weszła w życie z dniem 22 września 2004 r. Oznacza to, że w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Powód ma możliwość, lecz nie obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. W przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty. Racjonalny ustawodawca pozostawił gminom możliwość każdorazowej oceny sytuacji kontrahenta i zachowania przez niego celu udzielonej pomocy publicznej. Skoro obowiązujące przepisy dają adresatom możliwość podejmowania określonych czynności, to nie mogą być stosowane bezrefleksyjnie w taki sposób, że dyspozycja „może” zamieniana jest w dyspozycję „musi”. Taki sposób procedowania godzi w zasadę zaufania obywatela do instytucji państwowych, bądź samorządowych.

Po trzecie, w ocenie Sądu odwoławczego okolicznością przemawiającą za zastosowaniem dobrodziejstwa z art. 5 k.c. jest również to, że powód zwlekał z wystąpieniem o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 9 lat i wystąpił z przedmiotowym roszczeniem tuż przed upływem terminu przedawnienia, tj. w dniu 20 marca 2012 r., w sytuacji gdy zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć obowiązek zwrotu bonifikaty, jest sprzedaż mieszkania przez pozwaną,

która nastąpiła w dniu 15 grudnia 2003 r. Wprawdzie wcześniej powód wezwał pozwaną do zwrotu bonifikaty, ale nie doprowadziło to do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia. Takie działanie nie zasługuje na aprobatę i uzasadnia ocenę, że zgłoszone roszczenie należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ujętymi w art. 5 k.c.

Wreszcie, po czwarte, na ocenę zasadności zarzutu niezgodności dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego wpływ ma również trudna sytuacja rodzinna i materialna pozwanej. M. P. jest bowiem osobą bezrobotną, choruje na gruczolaka przysadki mózgowej. Powódka samotnie wychowuje dwoje małoletnich dzieci, z których jedno objęte jest pomocą psychologiczno-pedagogiczną. W takiej sytuacji wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowi czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku i usprawiedliwia zastosowanie art. 5 k.c. Okoliczność tę dostrzegł również powód wskazując w piśmie procesowym z dnia 5 kwietnia 2013 r. na możliwość wystąpienia z wnioskiem o umorzenie należności lub rozłożenia jej na raty albo odroczenie terminu jej płatności.

Konkludując, zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Roszczenie powoda oparte na przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez przyjęcie odmienną sytuację prawną osób, które zbyły mieszkanie, a pochodzące z tego tytułu środki przeznaczyły na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w zależności jedynie od daty zbycia tego mieszkania, tj. przed lub po dniu 22 października 2007 r., a także wobec wypełnienia przez pozwaną przesłanek udzielenia bonifikaty w postaci zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Nadto, za zastosowaniem instytucji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. przemawiają również podniesione wyżej okoliczności sprawy a dotyczące sytuacji bytowej pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1, 2 i 3 i oddalił powództwo w całości.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego świadczonych przez powoda z urzędu - § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).