

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 271/13 z powództwa Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko I. K. o zapłatę 65.216,70 złotych:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od Gminy M. Ł.-Prezydenta Miasta Ł. na rzecz I. K. kwotę 3.600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że: Gmina Ł. jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 79, o powierzchni 8 arów 25 m<sup>2</sup>, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się m. in. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...).Pozwana starała się o zamianę spornego lokalu na inny, ale oferty zamiany dotyczyły mieszkań, które nie znajdowały się w blokach, a nadto miały gorszy standard i warunki, aniżeli lokal zajmowany przez pozwaną i jej dzieci przy ul. (...). Aktem notarialnym z dnia 17 lutego 2003 r. pozwana I. B., obecnie K., kupiła na wyłączną własność od Gminy Ł. odrębny, samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wartość tego lokalu ustalono na kwotę 77400 zł. Powód oddał również pozwanej w użytkowanie wieczyste na 99 lat udział wynoszący (...) części gruntu, za roczną opłatą w wysokości 154,44 zł. Przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 63,09 m<sup>2</sup>.Po przeprowadzeniu rokowań i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina Ł. jako sprzedający udzieliła pozwanej 80 % bonifikaty ustalonej na kwotę 15480 zł. oraz dodatkowo kolejnej bonifikaty od tej kwoty w wysokości 20 % wobec zapłacenia przez nabywającą jednorazowo całej kwoty. W związku z tym pozwana zapłaciła za przedmiotowy lokal kwotę 12.384 zł. Zgodnie z zapisem znajdującym się w § 3 aktu notarialnego, Gmina M. Ł. może żądać od pozwanej jako kupującej, zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia zawarcia aktu, nastąpi zbycie przedmiotowego lokalu lub będzie on wykorzystywany nie na cele mieszkalne. Powyższe postanowienie nie dotyczy sytuacji, gdyby zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Po wykupie mieszkania przy ul. (...) z bonifikatą od powodowej Gminy, pozwana udała się do biura obrotu nieruchomościami i zgłosiła ofertę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a następnie - kupna innego lokalu mieszkalnego. Aktem notarialnym z dnia 28 marca 2003 roku pozwana sprzedała A. Z. i M. Z. przedmiotowy lokal mieszkalny za cenę 100000 zł. Nabywcy lokalu są dla pozwanej osobami obcymi. Na sprzedaż lokalu przy ul. (...) pozwana zdecydowała się ze względu na sytuację trójki swoich dzieci, które z nią wówczas zamieszkiwały. Chciała poprawić im warunki mieszkaniowe, przede wszystkim jednak dlatego, że najstarszy syn pozwanej miał kłopoty z prawem. Do lokalu przy ul. (...), zajmowanego przez pozwaną i jej rodzinę było włamanie, które pozwana wiąże z działaniami najstarszego syna i pozostałe dzieci pozwanej po tym włamaniu bały się tam nadal mieszkać. Pozwana chciała też zmienić środowisko ze względu na swoje dzieci, ponieważ do lokalu przy ul. (...) przychodziły różne nieciekawe osoby - znajomi najstarszego syna, którzy podobnie jak on sam byli w konflikcie z prawem i pozwana obawiała się, że wpłynie to negatywnie na jej pozostałe dzieci. W dniu 1 kwietnia 2003 r. pozwana zakupiła lokal mieszkalny oznaczony nr (...) przy ul. (...) w Ł. za cenę 72000 zł. Lokal ten wprawdzie jest nieznacznie mniejszy od lokalu nr (...) przy ul. (...), ale składa się z trzech pokoi, w związku z czym każde z dzieci pozwanej, które wspólnie z nią mieszkają, ma w nim swój osobny pokój. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży spornego lokalu pozwana w całości przeznaczyła na zakup i generalny remont lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Powyższy fakt pozwana zgłosiła do Urzędu Skarbowego, który po przedstawieniu przez pozwaną dokumentów dotyczących zakupu materiałów przeznaczonych na remont i rachunków za prace remontowe, stwierdził, że cała kwota uzyskana przez pozwaną ze sprzedaży mieszkania nr (...) przy ul. (...) została rozliczona i wydatkowana na kupno i remont lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), a zatem nie stanowi

przychodu i nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Kwota 65016 zł. bonifikaty udzielonej pozwanej 1 marca 2003 r., przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 marca 2003 r. odpowiada aktualnie kwocie 65.211,05 zł. Pismem z dnia 7 marca 2012 r., doręczonym pozwanej w dniu 9 marca 2012 r., strona powodowa wezwała pozwaną do zwrotu tak zwaloryzowanej bonifikaty i kosztów wystawienia wezwania, w łącznej kwocie 67.725,09 zł., na rachunek bankowy wskazany w tym piśmie, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Pozwana prowadziła ze stroną powodową korespondencję, wnosząc o zwolnienie pozwanej z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Obecnie pozwana zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) wraz z dwójką dzieci: córką w wieku 22 lat i synem w wieku 15 lat. Pozwana ma orzeczony na stałe stopień niepełnosprawności. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości ok. 1800 zł. netto miesięcznie. Na najmłodsze dziecko otrzymuje alimenty w wysokości 200 zł. miesięcznie. Najstarszy syn pozwanej, z którym miała kłopoty wychowawcze, mieszka osobno i nie utrzymuje kontaktów z rodziną. Córka pozwanej utrzymuje się sama i czasami, tj. nieregularnie, partycypuje w kosztach utrzymania mieszkania.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że jakkolwiek roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony, bowiem pozwana dokonała sprzedaży lokalu wykupionego od Miasta Ł. z bonifikatą przed upływem okresu karencji zastrzeżonego w przedmiotowym przepisie i nie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu przepisów przedmiotowej ustawy. Niemniej jednak Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 5 k.c. W tej materii Sąd I Instancji wskazał, że pozwana zbyła lokal przed upływem karencji, jednak nie uczyniła tego z niskich pobudek - nieusprawiedliwionej chęci zysku, lecz z przyczyn usprawiedliwionych rodzinnymi uwarunkowaniami. Przed sfinalizowaniem umowy nabycia przedmiotowego lokalu od Gminy z bonifikatą pozwana usilnie dążyła bowiem do zamiany mieszkań w celu zmiany środowiska i uchronienia swoich młodszych dzieci przed negatywnym, wręcz kryminogennym wpływem najstarszego syna i jego znajomych, w tym celu podjęła starania o zamianę mieszkania na inne, w innej okolicy, jednak mieszkania oferowane do zamiany miały dużo niższy standard aniżeli lokal przy ulicy (...) w związku z czym niejako „zmuszona” okolicznościami kupiła przedmiotowy lokal jednak z intencją zmiany miejsca zamieszkania. Sąd podkreślił, że całość środków ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) pozwana przeznaczyła na zakup nowego mieszkania oraz konieczny, generalny remont nowozakupionego lokalu przy ulicy (...), jak też, że w dacie zawarcia przez strony umowy oraz w dacie zbycia lokalu wykupionego z bonifikatą żądanie zwrotu bonifikaty miało charakter fakultatywny a strona powodowa wystąpiła z żądaniem zwrotu po blisko 10 latach od zaistnienia zdarzenia. Z uwagi na fakt, że pozwana korzystała z pomocy prawnej udzielonej jej z urzędu przez adw. S. G., Sąd zasądził od powodowej Gminy na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł. tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sprzecznym z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym ustaleniu, że pozwana podejmowała usilne działania w celu zamiany lokalu, a oferowane lokale miały gorszy standard i warunki i nie znajdowały się w blokach;
- art. 5 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że będzie miał zastosowanie w niniejszej sprawie;
- art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z daty zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego to jest z dnia 28 marca 2003 roku polegające na błędnym przyjęciu, że jego fakultatywne brzmienie oraz fakt wydatkowania środków przez pozwaną na zakup innego lokalu wyłącza możliwość dochodzenia roszczenia przez powoda w sytuacji, gdy upłynął prawie dziesięcioletni termin do zbycia lokalu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 65.216,70 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 listopada 2011 roku oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za I. i II. instancję według norm przepisanych (apelacja wraz z załącznikiem – k. 107-111).

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanej wniosł o jej oddalenie oraz o przyznanie mu opłaty za reprezentowanie jej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, gdyż należności te nie zostały przez nią zapłacone w żadnej części (odpowiedź na apelację – k. 122-125).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik strony powodowej poparł apelację (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 135).

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

Apelacja jest zasadna.

Przy czym zarzuty apelacji można podzielić jedynie częściowo.

Skarżący nietrafnie bowiem zarzuca Sądowi I Instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy w pełni podziela w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I Instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Powyżej wskazana sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma zaś miejsca. Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie szczegółowo bowiem wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które stały się podstawą rozstrzygnięcia. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają zatem należycie funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Powyższe pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku. A skoro tak, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w niniejszej sprawie nie mógł okazać się skuteczny. Tym bardziej, że zarzut ten uznać należało również za niezasadny. Zważyć wszak trzeba, że naruszenia przedmiotowego przepisu skarżąca upatruje w: „sprzecznym z zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustaleniu, że pozwana podejmowała usilne działania w celu zamiany lokalu, a oferowane lokale miały gorszy standard i warunki i nie znajdowały się w blokach”. Tymczasem przepis art. 328 § 2 k.p.c. reguluje wyłącznie techniczne kwestie dotyczące sporządzenia uzasadnienia w związku z czym okoliczności na jakie w apelacji wskazuje strona powodowa w żadnej mierze nie mogą świadczyć o jego naruszeniu, gdyż w ogóle nie dotyczy on kwestii merytorycznych.

Sąd Okręgowy podziela również i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, przy czym nadto ustala, że:

Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty pismem dnia 16 września 2011 roku, doręczonym pozwanej w dniu 30 września 2011 roku (poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wezwania do zapłaty – k. 79, poświadczona za zgodność kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 80);

Pozwana czytała akt notarialny z dnia 17 lutego 2003 roku przed jego podpisaniem, jednak tylko pobieżnie. Dopiero po wezwaniu do zapłaty doczytała się, że zgodnie z § 3 tego aktu Gmina może od niej żądać zwrotu bonifikaty (przesłuchanie pozwanej – k. 85. w zw. z jej informacyjnymi wyjaśnieniami – k. 74).

Jakkolwiek bowiem ustalenia Sądu Rejonowego, są prawidłowe, to jednak w ich ramach Sąd Rejonowy nie uwzględnił wszelkich relewantnych okoliczności niniejszej sprawy. Powyższa konstatacja skutkować musiała skorzystaniem przez Sąd II Instancji z przysługujących mu w tym zakresie uprawnień przewidzianych w art. 382 k.p.c. i skorygowaniem dostrzeżonych uchybień poprzez uzupełnienie przedmiotowych ustaleń o wskazane powyżej okoliczności istotne z perspektywy stanowiska prezentowanego w niniejszym postępowaniu przez strony.

Skarżący niezasadnie natomiast zarzuca sprzeczność ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zważyć wszak należy, że kwestionowane przez apelującego ustalenie dotyczące

podejmowanych przez pozwaną działań w celu zamiany lokalu znajduje pełne oparcie w dowodzie z przesłuchania pozwanej. Strona powodowa nie przedstawiła zaś żadnych dowodów, które pozwalałyby poddać w wątpliwość wiarygodność relacji pozwanej w tym względzie.

W kontekście zarzutu apelacji opartego dyspozycji art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t. ) nieodzowną jest uwaga, że skarżący zdaje się nie rozumieć istoty rozwiązania przewidzianego w art. 5 k.c. Otóż zważyć należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania lec musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Z góry chybioną musi być tym samym argumentacja apelacji odnośnie jednoznacznej dyspozycji relewantnych przepisów prawa oraz nieuprawnionego rozszerzenia katalogu przesłanek uprawniających do odstąpienia od żądania bonifikaty.

Niemniej jednak rację ma skarżący, że rozstrzygnięcie Sądu I Instancji jest nieprawidłowe.

O ile bowiem trafną jest konkluzja Sądu Rejonowego, że zbycie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) przez pozwaną nastąpiło z naruszeniem ograniczeń zawartych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997.115.741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, a zatem w dniu 17 lutego 2003 roku, co implikuje po stronie pozwanej obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym na dzień 17 lutego 2003 roku jednoznacznie wskazywał przecież, że 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. Bezsprzeczne jest zaś, że pozwana zbyła lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia od Gminy Ł. z bonifikatą podmiotom nie będącym w stosunku do niej osobą bliską w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka zwalniałaby ją od obowiązku zwrotu bonifikaty.

To jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób podzielić stanowiska Sądu I Instancji jakoby żądanie powoda stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Wykonanie przez gminę prawa do żądania zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, faktycznie mogłoby bowiem prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do rozstrzygnięcia nie dającego się pogodzić z zasadami słuszności. W realiach niniejszej sprawy takich okoliczności, wbrew zapatrywaniom Sądu I Instancji, dopatrzeć się jednak nie sposób.

Dokonując analizy w tej materii przede wszystkim nie można bowiem tracić z pola widzenia ugruntowanej dyrektywy wyrażonej m in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CRN 127/94 (niepubl.), że wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia praw podmiotowych wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku, bowiem istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych. Dyrektywy tej zaś Sąd I Instancji ewidentnie nie uwzględnił i nie zastosował rozstrzygając o zasadności powództwa będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Analiza uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia wskazuje, iż Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na dyspozycji art. 5 k.c. uwzględniając fakt, iż pozwana nie działała z chęci zysku, całość uzyskanych ze sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą środków przeznaczyła na zakup i remont porównywalnego lokalu przy ulicy (...) a strona powodowa zwlekała z wystąpieniem z roszczeniem przez okres niemal 10 lat.

Okoliczności te jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, nie mogą mieć takiego znaczenia jakie nadaje im Sąd I Instancji, w tym w szczególności nie przemawiają za zastosowaniem art. 5 k.c. Jak już bowiem powyżej zaakcentowano, nie mogą być one rozpatrywane w oderwaniu od całokształtu okoliczności przedmiotowej sprawy.

Należy wprawdzie zgodzić się z Sądem I Instancji, że ocena w kontekście art. 5 k.c. nie może abstrahować od ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę jak i przepisu przewidującego jej zwrot. Zważyć jednak trzeba, że wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś zapewnienie realizacji przez jej beneficjenta jego dowolnych i szerokokorozumianych planów mieszkaniowych, jak zdaje się przyjmować Sąd Rejonowy. Na uwadze mieć przecież trzeba, że bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności, a zatem celem zabezpieczenia prawa dotychczasowego, wieloletniego najemcy do własnego mieszkania, nie zaś celem zapewnienia mu korzyści kosztem owej społeczności. Nie sposób zatem zaaprobować sytuacji, w której na dyspozycję art. 5 k.c. powołują się osoby, co do których ujawnione okoliczności jednoznacznie świadczą, iż od samego początku nie miały one zamiaru korzystać z dobrodziejstwa udzielonej bonifikaty zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie jest bowiem rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu powołującego się na dyspozycję wskazanego przepisu. Art. 5 k.c. może być bowiem stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjęte w nim podstawowe wartości i zasady współżycia. Jak już powyżej wskazano, istotą prawa cywilnego jest przecież strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Kwestia ta była już zresztą przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II CSK 640/10 opubl. w bazie orzecznictwa LEX nr 964496, w której przedmiotem był również zwrot bonifikaty, jednoznacznie wskazał, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, którzy sami pozostają w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia jej zwrotu zarzucając naruszenie art. 5 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności niniejszej sprawy nie pozostawiają zaś wątpliwości, że taka właśnie sytuacja zachodzi właśnie w odniesieniu do pozwanej. Zważyć bowiem trzeba, że z ustaleń poczynionych przez Sąd I Instancji w oparciu o zeznania samej pozwanej jednoznacznie wynika, iż zdecydowała się ona wykupić przedmiotowy lokal z bonifikatą właśnie celem jego natychmiastowej odsprzedaży, aby uzyskaną w ten sposób cenę rynkową przeznaczyć na zakup mieszkania w innej lokalizacji. W kontekście dyspozycji art. 5 k.c. nie może zatem pozostać bez znaczenia, że sprzedaży lokalu wykupionego wcześniej z bonifikatą nie uzasadniały żadne nagłe, nadzwyczajne wydarzenia, lecz istniejący już dacie zakupu lokalu z bonifikatą zamiar sprzedaży przedmiotowego lokalu i zakupu innego lokalu w innej lokalizacji. Do sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą wprawdzie istotnie nie skłoniła pozwanej chęć zysku, lecz chęć zmiany lokalizacji. Niemniej jednak nie sposób uznać aby za oddaleniem powodztwa w oparciu o art. 5 k.c. przemawiać mógł jedynie fakt, że pozwana obawiała się nagannego wpływu kolegów starszego syna na pozostałe dzieci czy też fakt, że w mieszkaniu pozwanej miało miejsce włamanie. Okoliczności te, jakkolwiek pozwalają zrozumieć zachowanie pozwanej i pozytywnie ocenić motywy, które nią kierowały, nie są bowiem na tyle wyjątkowe i rażące aby uzasadniały oddalenie roszczenia powodowego Miasta Ł.. Zwłaszcza, że nie sposób nie zauważyć, że zasadniczym problemem była nie tyle sama lokalizacja, ale przede wszystkim zachowanie starszego syna pozwanej, który zapraszał do domu podejrzone osoby. Nie może mieć również takiego znaczenia okoliczność, że lokal przy ulicy (...) składał się z trzech pokoi w związku z czym aktualnie dwoje dzieci pozwanej, które z nią zamieszkują mają oddzielne pokoje, podczas gdy lokal przy ulicy (...) składał się jedynie z dwóch pokoi, skoro jednocześnie lokale te miały porównywalny standard, przy czym lokal przy ulicy (...) był nieznacznie mniejszy a dokonując zbycia lokalu przy ulicy (...) pozwana zamieszkiwała wspólnie z trójką dzieci. Nadto nie bez racji także skarżąca argumentuje, że podejmując starania o zamianę mieszkań jeszcze przed wykupieniem lokalu z bonifikatą, pozwana nie składała jednak w Biurze Z. Mieszkań żadnych podań i nie zwracała się do Urzędu Miasta Ł. o pomoc w zamianie lokalu jak też nie wskazała jakie konkretnie lokale były jej oferowane.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób również upatrywać naruszenia zasad współżycia społecznego w wystąpieniu z żądaniem w sytuacji wieloletniej praktyki braku występowania z żądaniem zwrotu

udzielonych bonifikat w kontekście fakultatywności żądania. Okoliczność, iż w dacie sprzedaży przez pozwaną przedmiotowego lokalu żądanie zwrotu bonifikaty skonstruowane było na zasadzie prawa gminy nie zaś bezwzględnego obowiązku i Gmina Ł. nie korzystała z przysługującego jej uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe, nie zmienia faktu, że od początku obowiązywania przedmiotowej ustawy beneficjenci z tytułu bonifikaty powinni byli się liczyć z ewentualnością zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w powyżej wymienionym przepisie. Możliwość żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia czy też wykorzystania przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7 ustawy ustawa o gospodarce nieruchomościami przewidywała przecież już w swym pierwotnym brzmieniu. W realiach niniejszej sprawy w tym względzie zważyć zaś nadto trzeba, że na możliwość żądania przez Miasto Ł. zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu wykupionego z bonifikatą przed upływem okresu karencji wprost wskazywał § 3 umowy zawartej przez strony a w umowie nadto wskazano, że jej zawarcie następuje na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zbywając lokal wykupiony z bonifikatą pozwana jednak w ogóle nawet nie skontaktowała się z Gminą, gdyż jak zeznała akt notarialny czytała jedynie pobieżnie. Nie sposób zatem nie zauważyć, że pozwana przyjęła wybiórcze podejście do instytucji bonifikaty i swoją uwagę skoncentrowała wyłącznie na korzyściach z niej płynących, lekceważąc w istocie związane z nią obwarowania.

Dla oceny roszczenia w kontekście art. 5 k.c. nie może mieć również znaczenia okoliczność, że strona powodowa wystąpiła z żądaniem dopiero w 2013 roku, mimo, że pozwana sprzedała lokal w 2003 roku. Zważyć bowiem trzeba, że wierzyciel ma prawo wykonać przysługujące mu uprawnienie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu. Samego faktu skorzystania z tego uprawnienia nie sposób zatem uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, przedłużająca się bezczynność wierzyciela w tym zakresie nie może natomiast jedynie stanowić źródła zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 roku wydany w sprawie o sygn. akt II CSK 683/10 opubl. w LEX pod nr (...)). Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy natomiast nie zachodzi. Uwzględnić bowiem trzeba, że wysokość kwoty zwaloryzowanej bonifikaty wynika z zastosowania wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS w drodze obwieszczeń w Monitorze Polskim na datę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez pozwaną i została ustalona w oparciu o informację uzyskaną od Urzędu Statystycznego w Ł.. Waloryzacja nie nastąpiła zatem na dzień wystąpienia z żądaniem, a na dzień sprzedaży lokalu.

Nie sposób także nie wskazać, że uwadze Sądu I Instancji ewidentnie umknęło również, że ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej art. 5 k.c. musi uwzględniać interesy obu stron. W tym kontekście zważyć zaś należy, że roszczenie strony powodowej nie tylko zostało oparte na ustawowej podstawie, ale także ma na celu zadośćuczynienie ciążącemu na niej obowiązkowi racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Nie można także tracić z pola widzenia, że na gminie ciąży nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej, ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które wymagają czynienia wydatków. Dbalność o budżet gmin nie jest zatem tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego jak i społecznego punktu widzenia. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych. Pozwana zaś nie tylko realizowała cel wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli uzyskała możliwość stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale również osiągnęła wzbogacenie o wartości bonifikaty. Jedynym warunkiem zachowania tego wzbogacenia było powstrzymanie się z inwestowaniem środków pomocy publicznej przez okres 5 lat. Pozwana tego warunku nie dotrzymała, przy czym nie z uwagi na nagłe, nieprzewidziane okoliczności, lecz w wykonaniu z góry powziętego zamiaru zamiany mieszkań, który przyświecał jej już w dacie zawarcia umowy z Miastem Ł. i który zrealizowała niespełna miesiąc po wykupieniu lokalu od Miasta Ł..

Za odstąpieniem od uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 5 k.c., w ocenie Sądu Okręgowego, nie może także przemawiać aktualna sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanej. Pozwana przeznaczyła wprawdzie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą na zakup i remont innego lokalu, ma na utrzymaniu jedno dziecko, na które

otrzymuje alimenty w wysokości 2090,00 złotych miesięcznie, ma orzeczony na stałe stopień niepełnosprawności i utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości około 1.800,00 złotych. Niemniej jednak uzyskuje stałe dochody, nadto starsza córka pozwanej, która nadal zamieszkuje z matką w mieszkaniu zakupionym ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą, także osiąga określone dochody i nieregularnie, lecz jednak partycypuje w kosztach utrzymania mieszkania. Pamiętać zaś należy, że dzięki bonifikacie pozwana uzyskała wymierną korzyść finansową, która pozwoliła jej zakupić i wyremontować mieszkanie, w którym aktualnie zamieszkuje.

W takich okolicznościach nie sposób czynić Miastu Ł. zarzutu z tego, że korzysta z przyznanego przez ustawę uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku, jeśli nabywa sama nie wywiązała się z nałożonych przez ustawę obowiązków, choć nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mogłaby przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Warto zauważyć, że za takie szczególne okoliczności Sąd Najwyższy nie uznał także innych normalnych losowych – choć o większej wadze - zdarzeń w życiu każdego człowieka, jak śmierć osób bliskich czy narodzenie dziecka (tak w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, niepubl). Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony. Konkluzja ta zaś skutkować musiała zmianą zaskarżonego wyroku.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy w pkt. I. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok na wyrok w sposób szczegółowo opisany w sentencji, a w punkcie III. na podstawie art. 385 k.p.c. wyroku oddalił apelację w pozostałej części jako niezasadną.

Zasądzeniu od pozwanej podlegała zatem cała żądana pozwem kwota z tytułu udzielonej bonifikaty.

O odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 481 § 1 k.c., uznając za zasadne żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 29 listopada 2011 roku, zważywszy, że wezwanie dnia 16 września 2011 roku doręczono pozwanej w dniu 30 września 2011 roku (art. 455 k.c.). Przy czym mając na względzie porównanie położenia powoda i pozwanej, aktualną sytuację materialną i rodzinną pozwanej, praktykę stosowaną przez powoda w dacie sprzedaży lokalu przez pozwaną, sposób wykorzystania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą oraz motywy, które kierowały pozwaną przy sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą oraz fakt, iż powód zwlekał z dochodzeniem roszczenia przez kilka lat, rozstrzygając w pkt I.2 i II. wyroku o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego oraz postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy zdecydował o odstąpieniu od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i zastosował art. 102 k.p.c. Tym bardziej, że, w ocenie Sądu Odwoławczego, zasądzenie od pozwanej dodatkowo znacznej kwoty tytułem zwrotu kosztów postępowania, byłoby niecelowe i nie ułatwiłoby jej wywiązania się z obowiązku zapłaty zasądzonej wyrokiem należności. Konstatacja ta skutkować zatem musiała oddaleniem apelacji w zakresie żądania zasądzenia przedmiotowych kosztów.

Wobec faktu, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego oraz postępowania apelacyjnego pozwana korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, który oświadczył, że koszty te nie zostały opłacone ani w całości ani w części, Sąd Okręgowy orzekł o kosztach udzielenia przedmiotowej pomocy w punktach I. 3. i IV. wyroku na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku prawo o adwokaturze ( Dz.U.2014.635 j.t.). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustalono w oparciu o § 2 ust. 1 i 3, § 19 pkt 1. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461), z uwzględnieniem 23% stawki podatku VAT. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w postępowaniu apelacyjnym ustalono natomiast w oparciu o § 2 ust. 1 i 3, § 19 pkt 1. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1. przedmiotowego rozporządzenia, także z uwzględnieniem 23% stawki podatku VAT.