

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Gminy Ł. skierowane przeciwko A. B. o zapłatę kwoty 59.807,58 złotych tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowy lokal numer (...) położony na ul. (...) A. B. i T. B. uzyskali w 2000 roku. W dniu 11 lutego 2001 roku małżonkowie B. zdecydowali się je wykupić. Gmina Ł. udzieliła im bonifikaty w wysokości 80% wartości mieszkania ustalonej na poziomie 137.700,00 zł.

W tym czasie małżonkowie B. budowali dom. Chcieli się tam przenieść, a mieszkanie przekazać synowi i jego rodzinie. W tym czasie, w budowanym domu można było już mieszkać, ale dom nie był wykończony.

Po zakupie okazało się, że mieszkanie wymaga znacznie większego remontu, niż zakładany i remont przeciągał się miesiącami. Prace trwały do drugiej połowy 2001 r. Okazało się, że część parkietu jest przegniła. W kuchni były przegniłe legary i deski. W kuchni trzeba było zrobić posadzkę. Okazało się, że niezbędna jest wymiana całej instalacji elektrycznej, co wiązało się z koniecznością rozkucia ścian. Instalacja hydrauliczna też wymagała kapitalnego remontu. Małżonkowie B. wykonali również remont stolarki okiennej.

S. B. – syn nabywców - wprowadził się do przedmiotowego mieszkania pod koniec 2001 roku. T. B. zmarł 30 października 2003 roku. W 2004 roku S. B. rozstał się z żoną. W dniu 11 lutego 2004 roku spadkobiercy sprzedali mieszkanie M. M..

Z uzyskanych pieniędzy zostało nabyte mieszkanie, w którym obecnie mieszka żona S. B.. Zakupiony wówczas lokal też wymagał remontu. Reszta pieniędzy pozostałych ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) została przeznaczona na spłatę długów zaciągniętych na potrzeby remontu mieszkania na R. i wykończenie domu. Wszystkie transakcje zostały rozliczone z Urzędem Skarbowym.

A. B. jest chora neurologicznie. Ma problemy z pamięcią i koncentracją. Dwukrotnie przeszła niedotlenienie mózgu. S. B. wspomaga pozwaną finansowo.

W ówczesnym czasie przekazywano notariuszom współpracującym z Urzędem Miasta Ł. i jego pracownikom decyzję władz Miasta o rezygnacji z żądania zwrotu bonifikat w razie zaistnienia przesłanek. Nawet jeśli kupujący pytali przy podpisywaniu umowy o ewentualny zwrot bonifikaty, byli informowani, że nie została podjęta żadna uchwała o wystąpieniu z takimi żądaniami i Miasto nie ma zamiaru takiej uchwały podejmować. Miasto Ł. było właścicielem jednego z największych zasobów mieszkań komunalnych. Po 1991 roku władze miasta podjęły decyzję o sprzedaży lokali najemcom ze znacznymi bonifikatami mając na celu ich uwłaszczenie. Miastu zależało na przekazaniu jak największej liczby lokali ich mieszkańcom i mając na uwadze ten ustrojowy cel dokonywanych transakcji nie zamierzano korzystać z prawa do żądania zwrotu bonifikat przy spełnieniu ustawowych przesłanek. W 1998 roku Rada Miasta Ł. zrezygnowała z podjęcia uchwały uprawniającej i obligującej Prezydenta do żądania zwrotów bonifikat. Pomimo wprowadzenia w 2004 roku obligatoryjnego charakteru przedmiotowego rozszczenia ustalenia w tym zakresie do 2007 roku były niezmiennie przekazywane wszystkim notariuszom obsługującym transakcje oraz pracownikom Urzędu Miasta, którzy informację o rezygnacji z żądania zwrotu bonifikaty przekazywali tym kupującym, którzy o to pytali.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy podniósł, że roszczenie powódki swe źródło czerpie wprost z przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28 listopada

2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 – dalej u.g.n.).

Sąd Rejonowy wskazał, że bonifikaty udzielone pozwanej znajdowały podstawę prawną w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., co skutkowało ograniczeniem pozwanej w prawie dysponowania nabytym lokalem przez możliwość zastosowania konsekwencji finansowych w razie przedwczesnego jego zbycia. W konsekwencji, z chwilą zbycia lokalu przez pozwaną powstało roszczenie Gminy Ł. o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W obowiązującym wówczas brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, iż "właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji". Oznacza to, że zarówno udzielenie bonifikaty, jak i żądanie jej zwrotu w razie zaistnienia przesłanek ustawowych pozostawione było uznaniu gminy.

Sąd Rejonowy odwołał się jednak do treści art. 5 k.c. Zgodnie z dyspozycją powołanego przepisu nie można 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 uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Rejonowy wskazał, że wprawdzie pozwani nie wywiedli z klauzuli zasad współżycia społecznego przewidzianej w art. 5 k.c. szczególnego obowiązku władzy publicznej (w tym samorządowej) do dokonywania w obrocie cywilnoprawnym z obywatelem, jako stroną zdecydowanie słabszą, czynności w sposób pogłębiający zaufanie i nie budzący żadnych wątpliwości co do powszechnie rozumianej uczciwości dochodzonych roszczeń, niewątpliwie jednak z podnoszonych okoliczności można wywieść, że w ramach hipotezy art. 5 k.c. mieści się zasada uczciwości obrotu prawnego, sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej oraz równości społecznej i zaufania do organów władzy samorządowej.

Sąd Rejonowy podkreślił, że żądanie zwrotu bonifikaty, w ówczesnym stanie prawnym miało charakter fakultatywny. Ustawodawca pozostawił zatem ocenę tego, czy istnieje podstawa do żądania zwrotu, organowi administracji, który każdorazowo decydował czy żądać zwrotu bonifikaty, czy też od żądania tego odstąpić. Gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Nadto, od 2007 roku poszerzeniu podlegał katalog okoliczności powodujących zwolnienie nabywcy z obowiązku zwrotu bonifikaty przy zbyciu lokalu w okresie karencji, a pod rządami przepisów aktualnie obowiązujących pozwani mogliby uniknąć obowiązku zwrotu bonifikaty w razie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe. Kierunek zmian odzwierciedla intencje ustawodawcy przy ustanawianiu omawianej normy prawnej, które w ocenie Sądu Rejonowego, w odniesieniu do art. 68 ust 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 roku, należy utożsamiać z nałożeniem na organy administracji publicznej obowiązku indywidualnej oceny każdego przypadku żądania zwrotu bonifikaty.

Z zebranego materiału dowodowego wynika zdaniem Sądu I instancji, że pozwana w chwili sprzedaży przedmiotowego lokalu działała w przekonaniu, że jeżeli uzyskane środki przeznaczy na dokończenie budowy domu mieszkalnego, Gmina nie będzie dochodziła obowiązku zwrotu bonifikaty.

Sąd Rejonowy zaakcentował również, że pozwana nie sprzedała lokalu celem wzbogacenia się, a jedynie w celu poprawienia warunków mieszkaniowych. Zauważył nadto, że choć działania gmin w zakresie sprzedaży mienia nie mają charakteru władczych - a prawnie gmina jako strona umowy cywilnoprawnej ma taką samą pozycję jak najemca wykupowanego lokalu - to zwykle jedynie gmina korzysta przy przygotowaniu transakcji z profesjonalnie przygotowanych pracowników i prawników świadczących jej stałą obsługę prawną. Choć w obrocie cywilnoprawnym żadna ze stron umowy nie ma obowiązku udzielać drugiej pouczeń to nawet przy ocenie ważności, czy skuteczności zapisów umów zawartych pomiędzy dwoma osobami fizycznymi może dojść do ustalenia, że jedna z nich wykorzystwała niewiedzę, niewyrobienie prawnicze czy nieporadność drugiej strony i w konsekwencji do odmowy ochrony jej roszczeń wynikających z niekorzystnych dla przeciwnika zapisów czy przemileczenia istotnych okoliczności. W odczuciu społecznym gminy są traktowane jako „władza” niezależnie od charakteru dokonywanych przez nie czynności. Tym samym, powszechne jest przekonanie kontrahentów gmin, że zostaną oni pouczeni o wszelkich

istotnych konsekwencjach zawieranych z gminą umów, w szczególności uprzedzeni o wszelkich obowiązkach i ewentualnych obciążeniach istniejących w dacie umowy i mogących powstać w przyszłości. W przekonaniu tym utrzymują kontrahentów same gminy zawierając w umowach informacje o szeregu przepisów regulujących na przyszłość ich obowiązki.

Sąd Rejonowy podniósł, że ratio legis przepisu art. 68 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. 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 bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny. W sytuacji, gdy pozwana dokonała zbycia zakupionego mieszkania mając na celu sfinansowanie budowy domu i zapewnienie rodzinie godnych warunków mieszkaniowych istniały podstawy do odstąpienia przez powoda od żądania zwrotu bonifikaty, gdyż zachowany został cel udzielenia jej pomocy publicznej. Niebezpieczeństwo wejścia przez nabywcę w posiadanie środków pieniężnych wydatkowanych na pomoc publiczną oraz przeznaczenia tych środków na cel inny niż mieszkaniowy nie zachodziło w sytuacji, gdy na budowę domu przeznaczone zostały wszystkie uzyskane środki,

Uwadze powoda umknął także fakt, że umożliwienie najemcy wykupu przedmiotu najmu przy zastosowaniu bonifikaty ma znaczenie ekonomiczne nie tylko dla najemcy, ale również dla wynajmującego, który w ten sposób uzyskuje stabilnego współwłaściciela, odpowiedzialnego za ponoszenie kosztów utrzymania całego budynku.

Sąd Rejonowy wskazał, że ze względu na regulacje prawne sytuacja najemcy jest stabilna, gdyż nie może zostać pozbawiony przedmiotu najmu bez ważnej przyczyny. Skoro w wyniku sprzedaży lokalu nabywcy objęli lokal zbyty pierwotnie pozwanej, to strona powodowa z tego tytułu odniosła takie same korzyści, jak ze sprzedaży lokalu A. B.. Brak jest zatem podstaw do ustalenia, że doszło do uszczuplenia majątkowego po stronie Gminy.

Podejmując decyzję o zbyciu lokali komunalnych ze znacznymi bonifikatami Gmina zamierzała dokonać swoistego „uwłaszczenia” jego mieszkańców na mieniu komunalnym. Celem podstawowym nie było uzyskanie ekwiwalentu pieniężnego za zbyte mienie, o czym świadczy wysokość udzielanych najemcom bonifikat. Pozwana nie zdefraudowała pomocy publicznej udzielonej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Z materiału dowodowego sprawy wynika, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w całości przeznaczyła na budowę rodzinnego domu, który do dziś stanowi centrum życiowe jej rodziny.

Trudno uznać, aby postępowanie pozwanej było ukierunkowane na osiągnięcie jakichkolwiek korzyści finansowych kosztem strony powodowej. Jediną korzyścią pozwanej było to, że zapewniła sobie warunki mieszkaniowe dające większy komfort życia, co było dla pozwanej istotne z uwagi na jej stan zdrowia, znacząco utrudniający korzystanie z lokalu znajdującego się na trzecim piętrze bez windy.

Nie bez znaczenia jest też w ocenie Sądu Rejonowego długi okres pomiędzy sprzedażą prawa do lokalu, a spornym żądaniem zapłaty. Brak jest przy tym podstaw do uznania, że strona powodowa nie wiedziała o zbyciu lokalu przez pozwaną, skoro notariusze przekazują informacje o dokonanych transakcjach do ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta Ł.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał, że zachowanie strony powodowej narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godzi w zasady słuszności i bezprawnie podważa bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanej. W tej sytuacji wystąpienie z roszczeniem należało uznać za nadużycie przez Miasto Ł. prawa podmiotowego, które na podstawie art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony.

W zakresie kosztów postępowania Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylene wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

a) naruszenie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 1 pkt 7 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 września 2004 r. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w zw. z art. 5 k.c. powód nadużywa swojego prawa w sytuacji, gdy do żądania zwrotu bonifikaty uprawniony był zgodnie z literalnym brzmieniem art. 68 ust. 2 ustawy,

b) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zachowanie strony powodowej narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godzi w zasady słuszności i bezpodstawnie podważa bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanych, dokonanie wykładni tego przepisu jedynie zgodnie z interesem strony pozwanej, jak również ominięcie takich wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego oraz literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, a tym samym uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanej, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie,

c) art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, przejawiające się w uznaniu, że pozwana miała przekonanie o braku obowiązku zwrotu bonifikaty, a środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w całości przeznaczone zostały przez pozwaną na budowę domu jednorodzinnego, który do dziś stanowi centrum życiowe jej rodziny, a zatem zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., wobec czego roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. i błędu w ustaleniach faktycznych. Stosownie do treści powołanego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W niniejszej sprawie skarżący wywodził, że pojawiająca się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku konstatacja, iż na budowę domu przeznaczone zostały wszystkie uzyskane środki, stoi w sprzeczności z zeznaniami świadka S. B., który zeznał, że z pieniędzy ze sprzedaży mieszkania kupione zostało mieszkanie, w którym teraz mieszka żona S. B., sfinansowano jego remont, spłacono długi pozostałe po remoncie mieszkania przy ul. (...) i wykończono dom. Rzeczywiście w rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy zawarł stwierdzenie, że środki ze sprzedaży mieszkania w całości zostały przeznaczone na budowę domu (k. 97). W części uzasadnienia poświęconej ustaleniom faktycznym Sąd Rejonowy ustalił jednak, że z uzyskanych pieniędzy zostało nabyte i wyremontowane mieszkanie, w którym obecnie mieszka żona S. B., zaś pozostała część pieniędzy została przeznaczona na spłatę długów zaciągniętych na potrzeby remontu mieszkania na R. i wykończenie domu pozwanej (k. 90). Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są zatem prawidłowe i odpowiadające treści zeznań świadka, co daje podstawę do uznania zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. za bezzasadny we wskazanym zakresie. Błędne odniesienie się do tych ustaleń w rozważaniach prawnych, może ewentualnie być rozważane w kontekście prawidłowości zastosowania art. 5 k.c., o czym w dalszych rozważaniach.

Odnośnie do ustalenia, że pozwana miała przekonanie o braku obowiązku zwrotu bonifikaty, skarżący również odwoływał się do zeznań świadka S. B.. Świadek ten – będący synem pozwanej i prawnikiem – wskazał bowiem, że wiedział, iż Miasto może żądać zwrotu bonifikaty (k. 86). Skarżący pomija jednak istotne i niekwestionowane ustalenie Sądu I instancji, zgodnie z którym władze miasta zdecydowały się nie korzystać z przewidzianego w

ustawie fakultatywnego uprawnienia, o czym byli informowani notariusze oraz pracownicy Urzędu Miasta, a za ich pośrednictwem – nabywcy lokali (k. 91). Wobec tego, stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie nie pozostaje w sprzeczności z powołanymi dowodami – jakkolwiek S. B. miał świadomość zapisanego w ustawie fakultatywnego uprawnienia, jednocześnie pozwana miała przekonanie, że – zgodnie z udzielanymi informacjami – Miasto nigdy z tego uprawnienia nie skorzysta.

Podsumowując, zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest zasadny, zaś Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

W ocenie Sądu bezzasadne są również zarzuty naruszenia prawa materialnego, to jest art. 68 ust. 2 u.g.n. i art. 5 k.c. W pierwszej kolejności wskazać należy, co pozostawało poza sporem, że roszczenie powoda znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy. Bezspornym jest bowiem, iż lokal został zbyty przed upływem karencji na rzecz osób, których nie można zaliczyć do kategorii osób bliskich w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle ówczesnych przepisów zwalniałaby od obowiązku zwrotu bonifikaty. Mimo tego, ustawowo umocowane roszczenie, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, nie może zostać uwzględnione z tego względu, że jako zasadny należy ocenić zarzut pozwanej, iż żądanie strony powodowej stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. wskutek czynienia z tego prawa użytku niezgodnego z zasadami współżycia społecznego, co powoduje, że roszczenie to nie zasługuje na ochronę prawną.

Zważyć bowiem 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. Skoro tak, to u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje dochodzone pozewem prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozewem 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 poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają

podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak np. SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, że brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nieuwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej, lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl., istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna również analiza zachowania uprawnionego.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu odwoławczego niewątpliwie rację ma Sąd I instancji, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego, a tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego prawidłowo zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Przede wszystkim można się tu odwołać do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, niepubl., którego myśl

przewodnia sprowadza się do stwierdzenia, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności gmina nie powinna się domagać zwrotu bonifikaty. Z kolei w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, niepubl. Sąd Najwyższy nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, lecz wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do niedającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Wszystkie te wskazówki i wytyczne dotyczące zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 5 k.c. zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd Rejonowy. Bez wątplenia, podejmując tego rodzaju decyzję, należy uprzednio rozważyć wszelkie okoliczności sprawy.

W myśl art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741 ze zm.) w brzmieniu relewantnym do okoliczności niniejszej sprawy, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem okresu karencji zbył czy wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 1 – 3 czy pkt. 7, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 r. ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141 z 2004 r., poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Stwierdzić zatem trzeba, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego przepisu, uznając, że przepis ten ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, akcentowanych w apelacji, wskazać jednak należy, że trafnym jest stanowisko Sądu I instancji, że rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie nie może przede wszystkim pomijać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot oraz kierunku ewolucji przepisów w tym zakresie. Wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty zmierzało w kierunku ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś celem przepisu przewidującego jej zwrot – zapewnienie, by tego dobrodziejstwa nie wykorzystywano faktycznie w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem. Jak bowiem nie bez racji argumentuje skarżący, bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Zważyć jednak należy, że cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż lokal został sprzedany jeszcze przed upływem karencji. Nie może tu bowiem pozostać bez znaczenia, że z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie nowelizacja (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218) dodająca art. 68 ust. 2a pkt 5 przewidujący zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty także 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 wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Wprawdzie to uregulowanie nie ma bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie, niemniej jednak, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt II CSK 494/10, niepubl., zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć dokonując oceny zasadności powództwa w świetle treści art. 5 k.c. Wprowadzając powyższą nowelizację ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną wcześniej przez samorządy, uznając ją za zgodną z powszechnie przyjętymi zasadami słuszności i zmierzającą do realizacji zamierzonych de facto przez niego celów przyświecających wprowadzeniu do porządku prawnego możliwości nabycia lokalu mieszkalnego na własność przy zastosowaniu odpowiedniej bonifikaty podczas ustalenia ceny sprzedaży. Należy wprawdzie przyznać, że zachowanie pozwanej nie w pełni korelowało z dyspozycją powołanego przepisu, jednak nie można przyjąć – jak stara się wywieść skarżący – że pozwana działała w celu wzbogacenia się. Pieniądze ze sprzedaży mieszkania zostały w części przeznaczone na wykończenie domu, a zatem na cel mieszkaniowy pozwanej. Przeprowadzając się do wykończonego domu pozwana działała w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych, gdyż mieszkanie w lokalu położonym na trzecim piętrze bez windy było dla niej uciążliwe, co wiązało się ze stanem zdrowia pozwanej. W przedmiotowym mieszkaniu miał zaś zamieszkać syn pozwanej wraz z rodziną. Ostatecznie jednak mieszkanie zostało sprzedane, a część uzyskanych w ten sposób środków została przeznaczona na zakup mieszkania dla żony syna pozwanej. Należy jednak pamiętać, że taki przebieg wydarzeń wiązał

się za faktem, że syn pozwanej w 2004 roku rozstał się z żoną, co wymagało uregulowania kwestii majątkowych. Nie sposób zatem czynić pozwanej zarzutu z tego, że pomogła synowi w trudnym życiowo momencie. Dodać należy, że skarżący – akcentując różnicę pomiędzy kwotą, za jaką został nabyty przedmiotowy lokal, a ceną jego późniejszej sprzedaży – pomija, że lokal przeszedł generalny remont, zaś część ceny sprzedaży została przeznaczona na spłatę długów związanych z tymże remontem.

Zaznaczyć trzeba – co ma w niniejszej sprawie istotne znaczenie – że pozwana działała w zaufaniu do osób urzędowych (zarówno notariusza, jak i urzędników Urzędu Miasta Ł.), dlatego też miała prawo sądzić, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego przed terminem, zwrot bonifikaty nie będzie od niej wymagany, gdyż sprzedaż mieszkania jest zachowaniem akceptowanym przez stronę powodową. Zmiana stanowiska powoda w tym zakresie po niemalże dziesięciu latach musi być traktowana jako naruszająca zasadę lojalności wobec kontrahenta. Oceny takiej nie może wykluczać wiedza S. B. o treści przepisu art. 68 u.g.n., skoro poza sporem pozostaje, że Miasto Ł. informowało za pośrednictwem swoich urzędników oraz notariuszy, że nie zamierza korzystać z przewidzianego w ustawie uprawnienia.

Podsumowując, apelacja okazała się bezzasadna, wobec czego Sąd Okręgowy oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną kwotę 600 zł złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda (§ 6 pkt 6 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, Dz. U. 2013, poz. 464).