

Sygn. akt V ACa 345/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Sędziowie: SA Paulina Asłanowicz

SO del. Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 stycznia 2019 r., sygn. akt IV C 704/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) W. na rzecz M. Ż. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Joanna Piwowarun-Kołąkowska Aleksandra Kempczyńska Paulina Asłanowicz

Sygnatura akt V ACa 345/19

UZASADNIENIE

Powód (...) W. wniosło powództwo o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym domagając się zasądzenia od pozwanego M. Ż. kwoty 134.955,78 złotych. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazem z dnia 27 kwietnia 2018 roku uwzględnił powództwo w całości i nakazał pozwanemu zapłatę na rzecz powoda kwoty 134.955,78 złotych wraz z kosztami postępowania. Od tego nakazu pozwany w terminie złożył sprzeciw.

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od (...) W. na rzecz M. Ż. kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Dnia 14 lutego 2013 roku pomiędzy (...) W. a panią J. K., prababcią pozwanego, reprezentowaną przez matkę pozwanego panią D. Ż., została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania części

gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy tej umowy Gmina ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) obrębu 2-02-01 o obszarze 346 metra kwadratowego, położonego w W. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą (...). W umowie notariusz pouczył strony o treści artykułu 68 paragraf 2 ustawy o gospodarstwie nieruchomości, z którego wynika, że jeżeli nabywca nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, zbywa nieruchomość lub wykorzystuje ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Następnie dnia 29 października 2013 roku została zawarta umowa pomiędzy panią J. K., reprezentowaną przez panią D. Ż. i M. Ż., czyli pozwanym, umowa darowizny. W umowie pozwany M. Ż. złożył oświadczenie, że powyższe zbycie lokalu mieszkalnego numer (...) następuje na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu artykułu 4 punkt 13 ustawy o gospodarce i nieruchomości. Zgodnie więc z artykułem 68 ustęp 2a punkt 1 tej ustawy nie powstaje obowiązek zwrotu bonifikaty. Strony wiedziały, że nieruchomość nie może być zbyta przed upływem 5 lat i wiedziały również, że jeżeli jednak zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej, wówczas jest to wyjątek od zasady i takiej bonifikaty zwracać nie trzeba. Przed śmiercią J. K. stwierdziła, że niesprawiedliwe jest, aby jej lokal przypadł wyłącznie jednemu wnukowi M. z pominięciem S., chciała by to obaj wnukowie otrzymali po niej mieszkanie. Wypełniając wolę prababci M. Ż. umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 26 lutego 2016 roku podarował swojemu bratu S. Ż. połowę odrębnej własności lokalu. Przy czym przy zawieraniu tej umowy notariusz nie pouczył pozwanego, jak i świadka pana S. Ż., że zawarcie tego typu umowy może narażać ich na obowiązek zwrotu bonifikaty.

Urząd Miasta, po przesłaniu mu odpisu umowy, pismem z dnia 1 grudnia 2016 roku wezwał pozwanego do zwrotu połowy bonifikaty po odpowiedniej waloryzacji w terminie 30 dni. W związku z tym, gdy pozwany dowiedział się, że musi zwrócić bonifikatę złożył oświadczenie, w którym uchylił się od skutków prawnych umowy oświadczenia woli w postaci umowy darowizny na rzecz swojego brata. Następnie pozwany wezwał swojego brata do stawienia się do notariusza na dzień 21 grudnia 2016 roku, żeby brat złożył oświadczenie o przekazaniu z powrotem tejże darowizny. Brat pozwanego do notariusza nie stawiał się 21 grudnia 2016 roku i w związku z tym pozwany złożył wniosek o zawiązanie brata do próby ugodowej, między stronami zawarta została ugoda. Na mocy ugody, zawartej przed sądem, pan S. Ż. zwrócił pozwanemu M. Ż. 1/2 nieruchomości. Obecnie w księdze wieczystej, prowadzonej dla lokalu nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, wpisany jest tylko pozwany.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt dowody z dokumentów, jak również o dowody z zeznań świadków. Sąd wskazał, że stan faktyczny nie był w istocie sporny między stronami, nie było sporu w zakresie zawartych umów.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że zgodnie z artykułem 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty do ceny, ustalonej zgodnie z artykułem 67 ustęp 3 ustawy. Sporny lokal został przeniesiony na panią J. K. z bonifikatą w wysokości 90 %. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele, uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, zwrot następuje na żądanie właściwego organu. W niniejszej sprawie osoba, która otrzymała lokal z bonifikatą zbyła go. Ustęp 2a artykułu 68 przewiduje wyjątek od zasady obowiązku zwrotu bonifikaty, w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Sąd powołał także przepis art. 68 ust. 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Sąd wskazał, że formalnie strona powodowa ma rację, zachodzą bowiem przesłanki przewidziane w artykule 68 do żądania zwrotu bonifikaty, dlatego że pozwany nie był uprawniony do zbycia dalej lokalu, nawet na rzecz osoby bliskiej - brata. Sąd oddalił powództwo, bowiem strona pozwana wycofała się ze swojego błędu i z powrotem lokal

jest własnością pozwanego. Sąd wskazał też, że oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie darowizny nie jest skuteczne, błąd nie dotyczył bowiem treści czynności prawnej, lecz jej skutków. W ocenie Sądu jednakże uwzględnienie powództwa, formalnie zasadnego, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i absolutnie sprzeczne z jakimkolwiek poczuciem sprawiedliwości.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez niewłaściwe przyjęcie, że pozwany nie jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty, udzielonej przez (...) W. przy zakupie lokalu komunalnego położonego w W. przy ul. (...);
2. naruszenie art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez błędną ocenę prawną ustalonego prawidłowo stanu faktycznego, co w rezultacie doprowadziło do oddalenia powództwa,
3. naruszenie art. 6 kodeksu przez jego mylną wykładnię poprzez uznanie, iż na pozwanym nie ciąży obowiązek zwrotu bonifikaty, udzielonej przez (...) W. przy zakupie lokalu komunalnego położonego w W. przy ul. (...);
4. naruszenie art. 233 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu, że mimo spełnienia przez pozwanego przesłanki z art. art. 68 ust. 2 u.g.n., obligującej do zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy zakupie lokalu komunalnego położonego w W. przy ul. (...), powództwo zostało oddalone.

Mając powyższe zarzuty na uwadze strona powodowa wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu

albo

2. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

Ponadto w przypadku uwzględnienia któregośkolwiek z wniosków apelacji z pkt 1 lub 2 wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie wskazanym w punkcie 2 apelacji. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. 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 orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę zaskarżenia jedynie wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia z uwagi na brak wszystkich koniecznych elementów lub inne kardynalne braki. Chodzi o sytuację, gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania wyroku. Tylko, bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 1368/00, niepubl.; wyroki SN: z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl.; z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl.; z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, niepubl.; z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK

364/06, niepubl.; z 20 lutego 2008 r., II CSK 449/07, poz. LEX 442515). Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Ustalenia faktyczne, które można wyłuszczyć z chaotycznego uzasadnienia wyroku objętego apelacją, są wystarczające do tego, aby można było orzec o zasadności apelacji. Sąd Okręgowy wskazał podstawę prawną wyroku, tj. powołał się na przepisy art. 68 ust. 2, 2a i 2b u.g.n. i art. 5 k.c., a także dokonał subsumcji stanu faktycznego pod wymienione normy prawne. Z treści rozważań prawnych wynika, iż Sąd Okręgowy odwołał się do zasad współżycia społecznego i sprecyzował, że ich naruszenie polegało na domaganiu się zwrotu bonifikaty w sytuacji, gdy cel przepisu art. 68 ust. 2a został osiągnięty, bowiem nastąpiło zwrotne przeniesienie udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego na pierwotnie obdarowanego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozbawiony racji jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że mimo spełnienia przez pozwanego przesłanki z art. art. 68 ust. 2 u.g.n., obligującej do zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy zakupie lokalu komunalnego położonego w W. przy ul. (...), powództwo zostało oddalone.

Wskazać należy, że aby zarzucić naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01). Takiej argumentacji zaś apelacja nie zawiera.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został wadliwie skonstruowany. Skarżący w ramach tego zarzutu w istocie kwestionuje prawidłowość poczynionych przez Sąd Okręgowy ocen prawnych, podczas gdy w orzecznictwie i doktrynie za utrwalony należy uznać pogląd, iż zarzut naruszenia prawa procesowego nie może być skutecznie uzasadniany próbą zwalczania dokonania subsumcji stanu faktycznego pod wymienione normy prawne. Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, a stanowi jedynie polemikę z oceną prawną Sądu. Ocena bowiem, iż mimo spełnienia przez pozwanego przesłanki z art. art. 68 ust. 2 u.g.n., obligującej do zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przez (...) W. przy zakupie lokalu komunalnego, powództwo winno zostać oddalone, należy do sfery stosowania prawa materialnego.

Za chybiony należy zatem uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd pierwszej instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów, zwłaszcza, że stan faktyczny - obejmujący okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy - nie był sporny. Spór, który w sprawie niniejszej powstał, dotyczył oceny prawnego znaczenia okoliczności tej sprawy pod kątem przesłanek zwrotu bonifikaty oraz zasad współżycia społecznego, nie dotyczył zaś w istocie kwestii faktycznych ani też oceny dowodów.

Odnosząc się do przepisów prawa, stanowiących podstawę roszczenia dochodzonego przez powoda, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, zaprezentowane w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji.

Istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy rygor wynikający z przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do osoby bliskiej, która zbyła nabyty lokal przed upływem 5 - ciu lat od jego nabycia przez pierwotnego nabywcę z udzieloną bonifikatą, jeśli zbycie praw do lokalu nastąpiło poprzez darowiznę na rzecz także osoby bliskiej, a następnie nastąpiła darowizna zwrotna na rzecz pierwotnie obdarowanego (art. 68 ust. 2b wspomnianej ustawy).

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że jakkolwiek sam akt kolejnej darowizny skutkowało powstaniem po stronie powodowej prawem domagania się od pozwanego zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości, jednakże w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zasługuje ono na ochronę prawną. W opisaney

sytuacji trzymanie się reguł wykładni językowej art. 68 u.g.n. prowadziłoby do niesprawiedliwych i nieracjonalnych konsekwencji, albowiem nie uwzględnia celu, jaki przyświecał ustawodawcy.

Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność było niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby coraz większa liczba osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Była to pomoc publiczna skierowana do określonej grupy osób. W ten sposób wzmocniono dążenia do odwrócenia tego co niosła za sobą publiczna gospodarka lokalami i jej następca - szczególny tryb najmu. Te instytucje, przy pomocy środków publicznoprawnych, ograniczały rolę prawa własności, aby w drodze najmu, którego podstawą była administracyjnoprawna decyzja o przydziale, zaspakajać potrzeby mieszkaniowe osób, szczególnie tych, których nie było stać, aby uczynić to z własnych środków. Drastyczne ograniczanie prawa własności budynków i lokali mieszkalnych przestało być potrzebne wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz wzrostem zamożności społeczeństwa. Dostrzegając, że zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w drodze przekształcenia najmu na prawo własności, może sprzyjać podniesieniu dbałości o zajmowane lokale oraz pozwala na bardziej elastyczne reagowanie samych zainteresowanych na zmieniające się warunki na rynku mieszkaniowym, polski ustawodawca od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku wprowadził możliwość nabycia przez najemcę zajmowanego przezeń lokalu na własność. Towarzyszy temu uprawnieniu pomoc w postaci środków publicznych, które kierowane są do najemców nabywających lokal na własność w postaci bonifikaty, czyli obniżenia ceny zbywanego lokalu. Takie rozwiązanie, mając na względzie, że bonifikata może sięgać 90 % wartości lokalu, wymaga stworzenia barier zapobiegających temu, aby bonifikata nie została wykorzystana w celach czysto spekulacyjnych, ale służyła polepszeniu sytuacji mieszkaniowej najemców.

Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw dodano do art. 68 u.g.n. ustęp 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 (przewidujący obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji) stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu wskazanej ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. dodanie ustępu 2b ma umożliwiać obciążenie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystwała tę nieruchomość na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Jak pokazują liczne nowelizacje przepisów regulujących sprzedaż lokali z bonifikatą, osiągnięcie celu w postaci ochrony interesu ekonomicznego Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego nie jest łatwe. Regulacje te, powinny bowiem zapobiegać z jednej strony niepotrzebnym ograniczeniom w rozporządzaniu nabytym lokalem, z drugiej zaś mają powstrzymać proceder wykorzystywania udzielonej bonifikaty wbrew celom, które miała ona realizować. W orzecznictwie wskazuje się na konieczność ścisłej wykładni art. 68 u.g.n. ust. 2a i 2b, regulujących tę kwestię, gdyż niewątpliwie jest to regulacja wyjątkowa, szczególnie gdy dotyczy zwolnienia z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Z drugiej strony dopuszcza się także odstępstwa od wykładni literalnej, gdy jest to uzasadnione celem tej regulacji (tak uzas. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2016 r., sygn. III CSK 57/15). Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. I ACa 1287/13, wskazał np., że sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego odstępstwo od wykładni literalnej art. 68 ust. 2a i 2b u.g.n. jest uzasadnione w sprawie niniejszej. Podkreślić należy, że pozwany dokonując darowizny udziału 1/2 w lokalu mieszkalnym na rzecz brata nie uzyskał jakiegokolwiek korzyści majątkowej, wypełnił jedynie wolę prababci, która stwierdziła, że powinna być obdarować obydwu prawnuków, zaś przedmiot darowizny powrócił do poprzedniego właściciela, pierwotnie obdarowanego. Ocena ta słusznie stanowiła przesłankę sięgnięcia przez Sąd Okręgowy do regulacji art. 5 k.c. i uznania,

że działanie strony powodowej stanowi w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przejaw wykorzystania pozycji dominującej.

Klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma niewątpliwie charakter wyjątkowy, co oznacza, że odmowa udzielenia powodowi ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności nieakceptowalnych w świetle norm moralnych i powszechnie uznawanych wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące. Zdaniem Sądu II instancji takie okoliczności występują w niniejszej sprawie. Podnoszone przez powodową Gminę roszczenie narusza w niniejszej sprawie zasady współzycia społecznego takie jak zasada sprawiedliwości i solidarności społecznej. Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych na cele mieszkaniowe. Tymczasem z zaferowanych dowodów wynika, że przyznana bonifikata w istocie służy tym celom, udział w mieszkaniu wrócił bowiem do pierwotnie obdarowanego, który w wyniku umowy darowizny z dnia 29 października 2013 roku nie był zobowiązany do zwrotu bonifikaty, celem zaspokojenia jego potrzeb życiowych. W zachowaniu pozwanego nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby powód do uznania, że sprzeniewierzył się celowi, któremu służyć miała pomoc, uzyskana od strony powodowej w formie bonifikaty. W ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie powództwa w specyficznej sytuacji, objętej niniejszą sprawą powodowałoby, iż to powód otrzymałaby przysporzenie, naruszające cel gospodarczy udzielonej pierwotnemu nabywcy pomocy w postaci bonifikaty (a zatem przysporzenie aksjologicznie nieuzasadnione), mimo że w świetle materiału procesowego wszelkie okoliczności taką pomoc jak najbardziej uzasadniały, a darowizna udziału na rzecz brata (także osoby bliskiej pierwotnemu nabywcy) nie spowodowała wzbogacenia się pozwanego.

Powód w apelacji powołuje się na orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące domniemania, że ten kto korzysta z prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Wskazuje także przy tym, że dopiero istnienie szczególnych okoliczności może to domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. Należy ponownie podkreślić, że działania pozwanego doprowadziły do przywrócenia stanu faktycznego i prawnego sprzed dokonania darowizny 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym na rzecz brata. Przed Sądem I instancji przedstawiono dowód w postaci ugody pozwanego z S. Ż., zawartej w dniu 6 kwietnia 2017 r., w sprawie o sygn. akt II Co 137/17, wskutek której obecnie jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. objętym KW nr (...) jest pozwany. Biorąc pod uwagę powyższą okoliczność, a także fakt, że zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. byłoby sprzeczne z jego istotą i celem, należy dojść do wniosku, że w przedmiotowej sprawie istnieją szczególne i wyjątkowe okoliczności, które obalają ww. domniemanie przywołane w apelacji przez stronę powodową.

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c. Okoliczności stanu faktycznego ustalonego w tej sprawie nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony powodowej godziło w zasadę słuszności i bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanego. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz pozwanego całość poniesionych przez niego kosztów w postępowaniu apelacyjnym, w postaci wynagrodzenia radcy prawnego, obliczonego na podstawie § 2 pkt 6 w zw. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Joanna Piwowarun – Kołakowska Aleksandra Kempczyńska Paulina Aslanowicz