

Sygn. akt VI ACa 216/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędziowie: SA Grażyna Kramarska

SO del. Przemysław Feliga

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 stycznia 2018 r., sygn. akt XXV C 1692/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) W. na rzecz M. M. (1) kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 216/18

UZASADNIENIE

W pozwie z 16 sierpnia 2017 r. (po jego modyfikacji) powód – (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanej - M. M. (1) 197.365,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, tytułem zwrotu kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej połowie 90 % bonifikaty, która została przyznana M. i E. małżonkom M., jako dotychczasowym najemcom lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku nr (...) położonym w W. przy al. (...), przy jego zakupie.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że 3 listopada 2009 r. zawarł z małżonkami M. umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży spornego lokalu, na mocy której sprzedał im ten lokal za cenę 42.884,90 zł, przy ustaleniu 90 % bonifikaty. Następnie, w dniu 18 czerwca 2010 r. M. i E. M. darowali powyższy lokal P. M., który jest synem E. M. i pasierbem M. M. (1).

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana - M. M. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania podnosząc, że choć powołane fakty są zgodne z rzeczywistym stanem sprawy, to dokonała darowizny wspólnie z (nie żyjącym już obecnie) mężem z ich majątku wspólnego, a zatem w istocie darowizny dokonał jej mąż na rzecz swojego syna za jej zgodą, co zwalnia ją z obowiązku zwrotu bonifikaty w myśl przepisów ustawy powołanej w pozwie i poglądów judykatury.

Pozwana stwierdziła też, że nadal zamieszkuje w spornym lokalu i uiszcza z tego tytułu opłaty.

Wyrokiem z 8 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. (1) pozostawała w związku faktycznym z E. M. od roku 1991, a w roku 2009 wzięła z nim ślub. P. M. jest jedynym synem E. M. – z jego poprzedniego związku. Pozwana traktowała go jak własne dziecko, a on nadal kontaktuje się z pozwaną i pomaga jej w codziennych sprawach. Małżonkowie mieszkali w spornym lokalu do śmierci E. M.. Nie zawarli małżeńskiej umowy majątkowej.

W dniu 3 listopada 2009 r. pozwana wraz z mężem nabyła od (...) W., na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste (Repertorium A – (...)) sporny lokal wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych budynku, na zasadach wspólności ustawowej, z majątku wspólnego do majątku wspólnego.

Wartość lokalu ustalono na 428.849 zł, przy czym cena jego nabycia, po zastosowaniu 90% ulgi (zwanej dalej „bonifikatą”), w związku z tym, że pozwana wraz z mężem byli dotychczas najemcami lokalu, wynosiła 42.884,90 zł. Następnie, 18 czerwca 2010 r. małżonkowie darowali ten lokal P. M..

Pismem z 27 czerwca 2016 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu (...)zwaloryzowanej bonifikaty, tj. kwoty 197.365,05 zł, udzielonej jej przy sprzedaży lokalu stwierdzając, że P. M. nie jest dla niej osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., zaś w momencie dalszej odsprzedaży, od dnia pierwotnego nabycia lokalu nie upłynął okres 5-ciu lat.

Pozwana odebrała przesyłkę zawierającą to pismo w dniu 4 lipca 2016 r.

Ponowne wezwanie do zapłaty powód wystosował do pozwanej w piśmie z 7 lutego 2017 r., które pozwana odebrała 13 lutego 2017 r.

Waloryzację kwoty udzielonej bonifikaty przy sprzedaży spornego lokalu ustalono licząc od daty jego nabycia od (...) W. (3 listopada 2009 r.) do daty zbycia (18 czerwca 2010 r.) i przyjmując jako podstawę kwotę udzielonej bonifikaty, tj. 192.982,05 zł.

Pozwana nie posiada środków finansowych na zwrot bonifikaty, nie ma również zdolności kredytowej, a w codziennych wydatkach pomaga jej syn zmarłego męża, P. M..

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań pozwanej. Oddalił natomiast wniosek o przesłuchanie świadków (P. M., A. O. oraz E. G.) uznając, że dowód ten nie był istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zaś kwestie na okoliczność których miał być przeprowadzony zostały już dostatecznie wyjaśnione.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jako podstawę prawną oceny żądań powoda Sąd Okręgowy wskazał art. 68 ust. 1 pkt 7 w zw. z ust. 2 i 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121, dalej: u.g.n.) w zw. z art. 4 ust. u.g.n. i stwierdził, że powód błędnie rozumie instytucję wspólności majątkowej oraz ocenia czynności związane z przesunięciami majątkowymi na rzecz osób bliskich jednego z małżonków. Istotne jest bowiem dokonanie na gruncie

ustalonego stanu faktycznego interpretacji określenia „zbycie na rzecz osoby bliskiej” i ustalenie, czy obejmuje ono sytuację darowizny przez małżonków lokalu mieszkalnego (nieruchomości), wchodzącego w skład majątku wspólnego na rzecz syna jednego z nich.

Sąd Okręgowy, odwołując się do poglądów doktryny i orzecznictwa wskazał, że wykładnia w tym zakresie musi uwzględniać specyfikę ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, wynikającą z przepisów art. 31 – 46 k.r.o. Z jej istoty wynika, że każdy z małżonków ma prawo do niepodzielnej własności całego majątku wspólnego oraz, że czynności prawne związane z zarządem (tak przysparzające, jak i rozporządzające) tym majątkiem dotyczą zawsze praw i obowiązków obojga małżonków. Wykładnia innych przepisów prawa musi zatem zmierzać, w sytuacjach wątpliwych, do zapewnienia tych podstawowych reguł funkcjonowania ustawowej wspólności majątkowej. Z tego wypływa logiczny wniosek, że jeżeli powstanie skutków czynności prawnej, związanej z zarządem majątkiem wspólnym, uzależnione zostało w ustawie od posiadania określonych przymiotów osobistych, wystarczające jest, aby cechy takie posiadał tylko jeden z małżonków.

Niedopuszczalne byłoby również, w ocenie Sądu Okręgowego, aby w takich przypadkach następowało rozszczepianie czynności prawnej w ten sposób, że wywoływałyaby ona skutki w sferze praw i obowiązków wyłącznie jednego małżonka.

Sąd Okręgowy podzielił też pogląd, że nie do przyjęcia, na gruncie wykładni językowej, byłaby sytuacja, w której jedynie od formy (sposobu) zbycia nieruchomości zależałoby powstanie skutku w postaci obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Oznacza to, że jeżeli małżonkowie nabyli do majątku wspólnego lokal mieszkalny od gminy lub Skarbu Państwa wraz z bonifikatą, a następnie przed upływem 5 lat zbyli ten lokal na rzecz osoby będącej osobą bliska w stosunku do jednego tylko z małżonków, to czynność taka musi być uznana za zbycie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt. 1 u.g.n. (tak również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 4 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 7/14, Legalis nr 863164).

W takim zatem przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty i odpowiadające mu po stronie (...) W. roszczenie nie powstają. Sąd Okręgowy nie podzielił w tym zakresie argumentacji powoda. O ile bowiem ma on rację, że do zbycia doszło w skutek czynności dokonanej wspólnie przez małżonków, o tyle powołanie się na zasadę ścisłej interpretacji przepisów regulujących zwrot równowartości, bez szczegółowego odniesienia się do kwestii wspólności majątkowej małżonków, jest błędne. Bez znaczenia jest również pogląd powoda dotyczący braku możliwości zbycia lokalu mieszkalnego przez jednego z małżonków, za potwierdzeniem drugiego (na marginesie zauważyć należy, że powód zupełnie pominął kwestię art. 38 k.r.o.). Przy czym powód nie przedstawił żadnej przekonującej argumentacji w tym zakresie, odwołując się tylko do wykładni literalnej przepisu. Sąd Okręgowy nie podzielił takiego poglądu, wskazując na konieczność interpretowania przepisów również w odniesieniu do całości systemu prawnego i celu, w jakim konkretne przepisy zostały wprowadzone.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można też stracić z pola widzenia, szczególnie w kontekście okoliczności sprawy, zasadniczego celu udzielenia bonifikaty, jakim jest wsparcie dotychczasowych najemców poprzez umożliwienie im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o „silniejsze” w porównaniu z najmem prawa do rzeczy, jak prawo własności, czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu Okręgowego taka intencja ustawodawcy rozciągała się nie tylko na samych najemców ale także na ich osoby bliskie, o czym świadczy redakcja art. 68 u.g.n. Ścisłe trzymanie się wykładni literalnej w tej kwestii mogłoby więc prowadzić do absurdu przyjęcia, że w nowo nabytym lokalu miałyby zamieszkać sam tylko pierwotny najemca lokalu, a w okolicznościach niniejszej sprawy byłby on nadto ograniczony w rozporządzaniu majątkiem wspólnym pomimo woli i zgody współmałżonka.

Odwołując się następnie do szerszej argumentacji, Sąd Okręgowy zważył, że pozwana w dalszym ciągu wraz z mężem realizowała cele wskazane w art. 68 u.g.n. i faktycznie z tego lokalu korzystała do śmierci męża i korzysta nadal.

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż wskazana sekwencja zdarzeń przemawia dodatkowo za zastosowaniem w niniejszej sprawie regulacji art. 5 k.c. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem judykatury stosowanie art. 5 k.c. nie jest wyłączone na gruncie art. 68 ust 2 u.g.n. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 11

maja 2012 r., sygn. akt II CSK 540/11, LEX nr 1218184, oraz wyrok z 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II CSK 484/11, LEX nr 1254655). A skoro celem przyznania bonifikaty i sprzedaży lokalu było zagwarantowanie warunków lokalowych najemcom i ich najbliższym, cel ten został niewątpliwie zachowany w sprawie niniejszej, albowiem pozwana wraz z mężem przenieśli prawo do lokalu mieszkalnego na syna męża, faktycznie dalej z niego korzystając i wnosząc stosowne opłaty. Przy czym zmiana okoliczności dotyczących sytuacji życiowej pozwanej związana z wiekiem i stanem zdrowia jej męża oraz problemami zdrowotnymi pozwanej, usprawiedliwiała decyzję o darowaniu lokalu P. M., czyniąc ją społecznie akceptowalną.

W ocenie Sądu Okręgowego zgłoszenie roszczenia przez powoda w niniejszej sprawie narusza zasady współzycia społecznego takie, jak zasada sprawiedliwości społecznej, zasada solidarności (wyrażająca się w obowiązku wspierania oraz dbania o dobro osób starszych, chorych i samotnych) oraz zasada zaufania obywatela do administracji publicznej. Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych (tak jak w okolicznościach niniejszej sprawy) na cele mieszkaniowe. Z zaofiarowanych dowodów wynika bowiem, że przyznana bonifikata w istocie służy tym celom, skoro pozwana korzysta ze spornego mieszkania.

W apelacji od powyższego wyroku powód - (...) W., zaskarżając go w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1) naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 1 w zw. z art. 4 pkt 13 u.g.n. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż rozporządzenie lokalem mieszkalnym przez małżonków pozostających w ustawowej wspólności majątkowej na rzecz osoby bliskiej tylko w stosunku do jednego z nich jest zbyciem na rzecz osoby bliskiej, o którym mowa w powołanym przepisie,

2) naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy darowizna lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. przez M. i E. małżonków M. na rzecz P. M. nie stanowiła zbycia na rzecz osoby bliskiej w przypadku M. M. (1),

2) naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 43 § 1 k.r.o. poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy uzasadniają żądanie powoda,

3) naruszenie art. 5 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie można mówić, że żądanie zwrotu równowartości (...) części zwaloryzowanej bonifikaty było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego.

Stawiając powołane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda 197.365,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu za I instancję, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji powód stwierdził, że nie zgadza się z dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. Definicja legalna osoby bliskiej została bowiem określona w art. 4 pkt 13 u.g.n., a katalog osób uznanych za bliskie w rozumieniu powołanego przepisu jest zamknięty. Przy czym możliwość udzielenia bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej. Udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu, uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawia nabywcę w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. A skoro zasadą jest zwrot bonifikaty, wyjątki od tej zasady - wskazane w ust. 2a powołanego przepisu - nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Z tego względu brak jest przesłanek normatywnych ku temu, aby uznać, że syn E. M. był dla pozwanej osobą bliską w rozumieniu powołanych przepisów. Sąd Okręgowy w sposób nieuprawniony zakłada, że cecha osobista jednego z małżonków determinuje wszelkie następstwa określonej czynności prawnej dokonywanej przez oboje małżonków.

Powód zwrócił też uwagę, iż w judykaturze Sądu Najwyższego obowiązuje pogląd, że konstrukcja wspólności ustawowej małżeńskiej nie stoi na przeszkodzie odwołaniu darowizny przedmiotu objętego wspólnością ustawową wyłącznie w stosunku do jednego z małżonków. Wskazał też, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie akcentuje się prymat wykładni językowej nad pozostałymi rodzajami wykładni oraz, że gdyby ustawodawca zamierzał objąć definicją osoby bliskiej także pasierba, to niewątpliwie by to uczynił.

Powód nie zgodził się nadto ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji o możliwości zastosowania art. 5 k.c. w okolicznościach, w których pomiędzy nabyciem lokalu z bonifikatą, a jego darowizną upłynęło zaledwie 7 miesięcy, a z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika w ogóle, aby zaistniała taka zmiana sytuacji życiowej pozwanej, na którą powołał się Sąd Okręgowy.

Nie przekonywujące jest nadto stanowisko Sądu Okręgowego, iż żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej oraz zasadą solidarności w sytuacji, gdy na skutek zbycia lokalu na rzecz pozwanej doszło do pomniejszenia gminnego zasobu mieszkaniowego, a tym samym ograniczone zostały możliwości wspierania przez (...) W. osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Trudno także mówić o naruszeniu zasady zaufania obywatela do administracji publicznej w sytuacji, gdy w § 8 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 3 listopada 2009 r. znalazło się pouczenie stron umowy o treści art. 68 ust. 2 u.g.n.

Pozwana – M. M. (1) wniosła o oddalenie apelacji. Wyjaśniła, że E. M. zmarł (...)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda podlegała oddaleniu, jako nieuzasadniona, choć część zarzutów naruszenia prawa materialnego jest uzasadniona.

W sprawie niniejszej stan faktyczny sprawy nie jest sporny i apelacja nie zawiera zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył jedynie, że nie są zrozumiałe zarzuty skarżącego dotyczące bezpodstawnego jakoby ustalenia, aby zaistniała taka zmiana sytuacji życiowej pozwanej, na którą powołał się Sąd Okręgowy. Tymczasem, sytuacja życiowa pozwanej, jej nieżyjącego już męża, a także obecnego właściciela lokalu, wynikają z zeznań pozwanej złożonych w toku tej sprawy. Zaś zmiana, która została powołana w uzasadnieniu wyroku dotyczyła nie tyle stanu z chwili darowizny w zestawieniu ze stanem w dacie nabycia lokalu, co sytuacji życiowej i zdrowotnej małżonków, będących już w chwili nabycia lokalu w podeszłym wieku i borykających się z problemami zdrowotnymi. Właśnie w tym czasie byli oni w takim punkcie życia, w którym większość ludzi dąży do uregulowania i ustabilizowania własnej sytuacji majątkowej i zobowiązań wobec dorosłych już dzieci.

Ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny czyni więc także podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się zaś do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny zważył, że istotnie pasierb nie należy do osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., a katalog osób uznanych za bliskie w rozumieniu powołanego przepisu jest zamknięty. Nie budzi też wątpliwości, że możliwość udzielenia bonifikaty od ceny nabycia komunalnego lokalu mieszkalnego stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej. Prawo do uzyskania bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu, uzyskiwany kosztem pomniejszenia środków publicznych i niewątpliwie stawia nabywcę w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.

Sąd Apelacyjny nie podziela przy tym stanowiska Sądu Okręgowego, że zasadności roszczenia powoda zaprzecza specyfika ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, wynikająca z przepisów art. 31 – 46 k.r.o. i uzasadniająca uznanie, że jeżeli powstanie skutków czynności prawnej, związanej z zarządkiem majątkiem wspólnym, uzależnione

zostało w ustawie od posiadania określonych przymiotów osobistych, wystarczające jest, aby cechy takie posiadał tylko jeden z małżonków. Sąd Okręgowy odwołał się w tym względzie do poglądów wyrażonych w orzecznictwie (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 4 marca 2014 r. wydany w sprawie I ACa 7/14, Lex nr 1454599), a opartych na stwierdzeniu, iż z istoty małżeńskiego ustroju majątkowego wynika, po pierwsze, że każdy z małżonków ma prawo do niepodzielnej własności całego majątku wspólnego, a z drugiej strony czynności prawne związane z zarządem (przysparzające i rozporządzające) tym majątkiem dotyczą zawsze praw i obowiązków obojga małżonków, zatem wykładnia innych przepisów prawa musi zmierzać, w sytuacjach wątpliwych, do zapewnienia tych podstawowych reguł funkcjonowania ustawowej wspólności majątkowej. Pogląd ten abstrahuje bowiem od tego, że wyżej wskazane zasady dotyczą zasad nabywania składników i stanu trwania wspólnoty małżeńskiej oraz, że w sprawach dotyczących zwrotu udzielonej bonifikaty uprawnienie do swobodnego rozporządzania przez małżonków prawem do lokalu nabytym od jednostki samorządu terytorialnego nie jest kwestionowane. Podstawą żądania skierowanego do jednego z małżonków jest bowiem zbycie prawa do lokalu i sprzeniewierzenie się w ten sposób obowiązkowi zachowania go w swoim majątku (w majątku obojga małżonków) przez okres co najmniej 5 lat, który stanowił warunek skorzystania przez małżonków z 90% bonifikaty od ceny nabycia lokalu. Przywilej korzystania z bonifikaty, będący formą zobowiązania majątkowego zaciągniętego wobec wspólnoty terytorialnej pod warunkiem rozwiązującym, nie jest zaś składnikiem majątku wspólnego. Argumenty przytoczone przez Sąd Okręgowy w tej kwestii są więc nietrafne, zaś zarzuty apelacji uzasadnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok nie narusza jednak prawa materialnego w sposób prowadzący do uwzględnienia apelacji. Jak bowiem trafnie uznał Sąd Okręgowy, w okolicznościach tej sprawy żądaniu powoda sprzeciwia się art. 5 k.c.

Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. ustanawia zasadę niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia. Klauzula każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez uprawnionego przysługującego mu prawa w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności".

Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że powód działa w tej sprawie jako przedstawiciel wspólnoty - samorządu mieszkańców (...) W., w ich interesie, dbając o zachowanie i prawidłowe wykorzystanie zasobów mieszkaniowych i finansowych miasta. Zobowiązany jest więc dochować staranności przy kontroli wykorzystania bonifikaty finansowej udzielanej mieszkańcom dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Domaganie się od pozwanej zwrotu udzielonej jej bonifikaty w sytuacji, gdy w pełni świadomie nie wywiązała się z obowiązku jej zachowania lokalu przez 5 lat od jego nabycia, nie usprawiedliwia więc co do zasady postawienia powodowi zarzutu nadużycia prawa podmiotowego.

Należy jednak zważyć, że celem udzielenia bonifikaty nie jest umożliwienie byłym najemcom bezpłatnego wzbogacenia się kosztem wspólnoty pozostałych mieszkańców gminy, a realizacja przez samorząd terytorialny polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, prowadzącej do stabilizacji ich sytuacji prawnej w drodze popierania działań zmierzających do uzyskania przez najemców trwałego tytułu do dotychczas zajmowanych lokali. Jak zaś trafnie uznał Sąd Okręgowy, w sprawie niniejszej cel taki został utrzymany i w pełni zrealizowany, pomimo zbycia przez małżonków M. prawa do lokalu na rzecz syna E. M., który nie jest bliskim pozwanej w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Sporny lokal został bowiem nabyty przez małżonków za cenę z bonifikatą w dniu 3 listopada 2009 r. i choć w dniu 18 czerwca 2010 r. małżonkowie darowali ten lokal P. M., zamieszkivali w nim nadal do śmierci E. M. w dniu 1 listopada 2015 r. Pozwana zaś mieszka tam nadal korzystając z opieki i wsparcia pasierba. Nie jest też sporne, że wszystkie pozostałe zobowiązania właściciela lokalu względem wspólnoty mieszkańców gminy są realizowane, a lokal nie jest przedmiotem obrotu przynoszącego nieuzasadnione wzbogacenie kolejnym zbywcom.

Zatem, w okolicznościach tej sprawy cel, jakiemu służyło udzielenie bonifikaty małżonkom M., został w pełni zrealizowany, co czyni żądanie powoda niezasadnym z uwagi na naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej, solidarności (wyrażającej się w obowiązku wspierania oraz dbania o dobro osób starszych, chorych i samotnych) oraz zaufania obywatela do administracji publicznej. Nadto żądanie strony powodowej jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty, którego celem jest niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych (tak jak w okolicznościach niniejszej sprawy) na cele mieszkaniowe. Prawdliwość oceny Sądu Okręgowego w tym względzie czyni apelację powoda nieuzasadnioną.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).