

**Sygn. akt II Ca 973/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Marek Kurkowski

Sędzia SO Monika Kuźniar (spr.)

Sędzia SR del. Piotr Walasek

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko K. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 20 lutego 2013r.

sygn. akt I C 1010/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1200 zł kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt II Ca 973/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w pkt I zasądził od pozwanej K. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 10.984,20 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18.09.2012r. do dnia zapłaty; w pkt II umorzył postępowanie co do kwoty 14.015,80 zł; w pkt III dalej idące powództwo oddalił; w pkt IV zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

**Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.** Aktem notarialnym z dnia 24 maja 2007r., (...) małżonkowie K. i C. K. nabyli od Gminy W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...) zabudowaną budynkiem wielolokalowym. W dacie sprzedaży pozwana wraz z małżonkiem była najemcą przedmiotowej nieruchomości. Cena sprzedaży, przy zastosowaniu 90 % bonifikaty ustalona została ostatecznie na kwotę 32.400,00 złotych, która to należność została uiszczona przez kupujących przed podpisaniem aktu notarialnego.

Powyższa umowa przewidywała, iż w sytuacji gdy nabywca zbędzie zakupiony lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot tejże należności następował na żądanie Gminy, przy czym umowa przewidywała, iż bonifikata nie mogła być przedmiotem żądania przez zbywcę w sytuacji, gdy zbycie mieszkania nastąpiło na rzecz osoby bliskiej (§ 5 aktu notarialnego).

Pismem z dnia 31 lipca 2008r. pozwana zwróciła się do prezydenta Miasta W. z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty podając, iż po śmierci męża, z którym wspólnie nabyła lokal mieszkalny przy ulicy (...), stała się jego jedyną właścicielką i z uwagi na problemy zdrowotne oraz trudności z poruszaniem się (lokal znajduje się na trzeciej kondygnacji) zmuszona jest sprzedać, bądź zamienić mieszkanie na inne, do którego będzie miała swobodny dostęp, bez ograniczeń związanych z koniecznością wyjścia do miasta czy też do lekarza. W uzasadnieniu swojego wniosku pozwana powołała się na trudną sytuację majątkową i niemożność uiszczenia ewentualnej bonifikaty na rzecz Gminy W., w sytuacji gdy po sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie obciążona jej zapłatą. W odpowiedzi, pismem z dnia 24 listopada 2011r. poinformowano pozwaną, iż jest ona zobligowana do uzupełnienia swojego wniosku poprzez złożenie oświadczenia majątkowego w Wydziale Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego W. i dostarczenia kserokopii aktu notarialnego w przypadku, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Aktem notarialnym (...) z dnia 22 grudnia 2008r. pozwana K. K. sprzedała lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) we (...) spółce jawnej (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. za cenę 923.000 złotych.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 26 stycznia 2009r. w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, postanowiono o wystąpieniu z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego od ceny nabycia lokalu - w związku z jego zbyciem przed upływem 5 lat od daty nabycia. Pismem z dnia 13 lutego 2009r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 288.000 złotych tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy sprzedaży przez Gminę lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w (...) we W. - w terminie do dnia 16 marca 2009r.

Aktem notarialnym (...) z dnia 27 lipca 2009r., pozwana nabyła zabudowaną działkę o numerze (...) położoną w miejscowości R., gmina D. za kwotę 870.000 złotych, przy czym środki pieniężne wydatkowane przez pozwaną na w/w nieruchomość pochodziły ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...). W związku z zakupem tejże nieruchomości, pozwana poniosła także koszty sporządzenia aktu notarialnego (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowe, taka notarialna, podatek VAT) w łącznej kwocie 19.674,00 złotych, która to suma w całości została pokryta z należności uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego. Z kwoty 923.000 złotych pozwana wydatkowała także sumę 10.614 złotych na koszty związane z wynagrodzeniem za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pozwana za pieniądze uzyskane ze sprzedaży rzeczowego lokalu przeprowadziła remont budynku mieszkalnego. Łącznie suma koniecznych wydatków poczynionych przez pozwaną w celu dostosowania nieruchomości do zamieszkania wyniosła 40.692,50 złotych.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd podał, że aby zwolnić się z obowiązku zwrotu części udzielonej bonifikaty, pozwana winna była wykazać, że cała kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu nabytego z zastosowaniem bonifikaty została przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o funkcjach mieszkalnych. Zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nie przeznaczonej na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej, objęte są także koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, nie zaś koszty kredytu bankowego, usługa pośrednika, ani też nakłady związane z remontem czy wykończeniem lokalu. Sąd wskazał, że nabytą za cenę 32.400 zł (z uwzględnieniem bonifikaty) nieruchomość pozwana sprzedała następnie za cenę 923.000 zł, zaś łączne koszty zakupu nowej nieruchomości mieszkalnej wyniosły 889.674 zł. W ten sposób pozwana nie wykorzystwała 3,61061 % kwoty bonifikaty na zakup nieruchomości, która po zwaloryzowaniu wyniosła 10.984,20 zł. Koszty postępowania Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia w zakresie pkt I i IV wniosła pozwana, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie, w którym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.984,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18.09.2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Sądowi I instancji zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że koszty prowizji dla pośrednika nieruchomości oraz nakłady związane z koniecznym remontem czy wykończeniem lokalu, celem przystosowania lokalu do zamieszkania, nie stanowią wydatków na nabycie lokalu w rozumieniu powołanego przepisu, a w konsekwencji nie są objęte zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Zarzuciła też naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i obciążenie pozwanej obowiązkiem proporcjonalnego zwrotu bonifikaty, podczas gdy roszczenie to jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zarzuciła nadto naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i czynieniu ustaleń faktycznych przy braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Podała, że wydatki poczynione na remont oraz prace wykończeniowe w zakupionym budynku w R. były uzasadnione, albowiem w pierwotnym stanie nieruchomość ta nie nadawała się do zamieszkania. Wskazała, że kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania we W. a ceną nabycia domu w R. została przeznaczona na przystosowanie tego budynku do zamieszkania i nie spowodowała wzbogacenia pozwanej kosztem Gminy W..

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję wg norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych po dokładnym przeprowadzeniu postępowania dowodowego, który poddał szczegółowej i wszechstronnej analizie, jak również trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa. Ustalenia w tym zakresie Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 382 k.p.c).

Będący podstawą roszczenia powodowej gminy przepis art. 68 ust. 2 a. pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył go przed upływem 5 lat od dnia nabycia, nie jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystana na cele mieszkaniowe. Nie ulega wątpliwości, że przepis ten ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 stycznia 2013 r. I ACa 770/12 LEX nr 1271827).

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do kwestii, czy wydatkowane przez pozwaną w celu nabycia nowego lokalu po zbyciu lokalu nabytego z bonifikatą koszty na pośrednika w obrocie nieruchomościami i remont domu w celu dostosowania go dla potrzeb mieszkaniowych, stanowiły „środki przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego”.

Ustawodawca nie wskazał, co należy rozumieć przez pojęcie środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczonych na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Wykładnia językowa art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie - na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu - środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3 b u.g.n., zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Objęte powołanym przepisem czynności prawne to czynności prowadzące do przeniesienia własności nieruchomości lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddania jej w użytkowanie wieczyste, umowy (w tym akty notarialne), decyzje administracyjne itp. Niewątpliwie będą to zatem czynności, które „bezpośrednio” związane są z nabyciem lokalu, a więc których konieczność poniesienia jest ściśle związana z samym nabyciem lokalu a nabycie lokalu bez poniesienia tych kosztów nie byłoby możliwe. Bez wątpliwości zatem przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną w razie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, opłaty sądowe, czy podatki.

Do kosztów tych nie należą koszty kredytu bankowego, co już w orzecznictwie zostało potwierdzone (uchwała SN z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012/10/116), ani też remontu, jak również koszty pośrednika w obrocie nieruchomościami. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., I ACa 775/12, LEX nr 1271829 stwierdził, że przeznaczenie środków, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., na remont lokalu czy też przeznaczenie części z tych środków na koszty przystosowania nieruchomości do użytkowania nie spełnia kryteriów przewidzianych w tym przepisie. Ze stanowiskiem takim należy się zgodzić. W uzasadnieniu takiego stanowiska, które Sąd Odwoławczy aprobuje, podkreśla się, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu oraz, że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Ponadto, za ścisłą wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przemawia konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania - kosztem środków publicznych - na odprzedaży lokalu. Stworzenie bowiem zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Skoro samo uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego z bonifikatą jest uprzywilejowaniem finansowym nabywcy lokalu, brak jest powodów do rozszerzania tego przywileju poza granice przewidziane w ustawie bez wyraźniej woli ustawodawcy. Bonifikata jest przecież wyjątkiem od zasady sprzedaży lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej. Przywilej nabycia lokalu z bonifikatą zmierza do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, dzięki czemu najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabycie lokalu z bonifikatą jest zaspokojeniem tych potrzeb i - choć nie ma zakazu sprzedaży pozyskanego lokalu - nie jest uzasadnione, by zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 1 marca 2013 r. I ACa 25/13 LEX nr 1293608; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r. III CZP 4/12 OSNC 2012/10/116, Prok.i Pr.-wkł. 2013/2/36, LEX nr 1128321, www.sn.pl, Biul.SN 2012/3/9-10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 stycznia 2013 r. I ACa 855/12 LEX nr 1307436; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZP 87/11 OSNC 2012/7-8/84, LEX nr 1102777, Biul.SN 2012/1/7).

Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy uznał zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. za bezzasadny.

Nie ulega wątpliwości, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Z powołanych powyżej okoliczności wynika zatem, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił wysokość bonifikaty, którą pozwana zobowiązana jest zwrócić w związku z nieprzeznaczeniem całości środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania uprzednio nabytego od Gminy W. na preferencyjnych warunkach na inny lokal mieszkalny. Wobec precyzyjnego określenia przez ustawodawcę czynności prawnych, na które można przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania komunalnego, jak też wobec niebudzącego wątpliwości i ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych o wykluczeniu z katalogu tych czynności nakładów poczynionych na lokal po jego zakupie (remont, przystosowanie do zamieszkania), jak też innych czynności, nieobjętych przepisem, w tym prowizji pośrednika w obrocie nieruchomościami, uwzględnienie stanowiska apelującej, która domagała się zaliczenia w poczet tych czynności właśnie nakładów poczynionych na zakup nieruchomości w R. oraz prowizji pośrednika, prowadziłoby w istocie do wykreowania za pomocą orzeczenia sądowego normy prawnej niewyrażonej w przepisie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co należy uznać za praktykę niedopuszczalną.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., wskazać należy, że stosowanie tego przepisu może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r. I ACa 1443/12 LEX nr 1316307; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r. I ACa 1453/12 LEX nr 1313334; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r. II CSK 286/12 LEX nr 1293949). Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę, godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo.

Taka wyjątkowa sytuacja nie powstała w niniejszej sprawie. Generalnie należy przyjąć, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymają warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, którego nie przeznaczają na potrzeby mieszkaniowe, sami pozostają w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, dlatego nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. W takim wypadku nabywca winien poszukiwać takiego lokalu, który odpowiadałby warunkami i wartością lokalowi zbytemu. Nie sposób nie zauważyć, że udzielenie bonifikaty oznacza nie ekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej, udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r. z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZP 30/13 LEX nr 1326994, Biul.SN 2013/6/5, G.Prawna 2013/126/8).

Stanowisko pozwanej w zakresie zastosowania art. 5 k.c. należało również ocenić pod względem etycznym. Pozwana nabyła lokal mieszkalny od Gminy W. za kwotę, która na wolnym rynku nie byłaby w żadnym razie wystarczająca na zakup nieruchomości, następnie uzyskała 28-krotność zapłaconej ceny, co pozwoliło jej na nabycie nieruchomości mieszkalnej na wolnym rynku. Lokal o atrakcyjnym położeniu (rynek (...)), o pow. 55,5 m<sup>2</sup> nabyty był od Gminy W. przez pozwaną za kwotę 32.400 zł, a został niespełna 1,5 roku później przez nią zbyty za kwotę 923.000 zł, (a więc za cenę 28-krotnie wyższą), w zamian za co pozwana uzyskała własność zabudowanej działki o pow. 0,31 ha w R., gm. D..

Udzielona zaś pozwanej bonifikata na zakup mieszkania, miała na celu ułatwienie jej zakupu lokalu, który stanowił dla niej centrum życiowe, dzięki czemu pozwana uzyskała stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Zamiarem ustawodawcy nie było zaś stworzenie pozwanej możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych

celów mieszkaniowych. Nie negując zatem sytuacji osobistej pozwanej, w szczególności dysfunkcji ruchowej, utrudniającej jej korzystanie z lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy W., nie można jednak nie zauważyć, że pozwana, mając dodatkowo świadomość warunków, w jakich udzielona jej uprzednio przez Gminę W. bonifikata, że nie będzie podlegać zwrotowi, przeciwstawiając się zapisom ustawy, działała z naruszeniem zasad współżycia społecznego i już z tego względu nie może powoływać się na takie naruszenie po stronie powodowej. Pozwana niejako przyznała w toku procesu, że nabycie mieszkania na preferencyjnych warunkach od Gminy W. miało w istocie na celu zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych, jednakże jej zamiarem nie było utrzymanie swego centrum życiowego w nabytym lokalu, a jedynie pozyskanie w drodze późniejszej sprzedaży środków na lokal o wyższym standardzie, którego wartość wielokrotnie przekroczyła cenę zakupu mieszkania od strony powodowej. W tym zakresie pozwana również zatem działała wbrew intencji ustawodawcy, z naruszeniem zasad współżycia społecznego.

Takim stanie rzeczy, nie kwestionując niewątpliwie ciężkiej sytuacji życiowej i zdrowotnej pozwanej w kontekście zamiaru, jaki przyświecał zbyciu przez pozwaną nabytego od Gminy lokalu, jak również obecnej, nie sposób uznać, aby była ona wystarczająca dla oceny roszczenia strony powodowej jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną, o czym na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w pkt I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zawarte w pkt II sentencji zapadło w oparciu o art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd Odwoławczy miał na względzie sytuację osobistą pozwanej, jednakże wobec braku jej wniosku o nieobciążanie jej kosztami postępowania apelacyjnego (złożyła jedynie wniosek o zwolnienie od opłaty od apelacji), należało zasądzić na rzecz strony powodowej koszty zastępstwa procesowego.