

**Sygn. akt II Ca 656/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska SSR del. Marta Karnacewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **R. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 24 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 68/14

- 1. oddala apelację;**
- 2. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanej R. G. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt **II Ca 656/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie oddalił powództwo Gminy M. S. przeciwko R. G. oraz w pkt. II zasądził od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach.

R. G. była najemczynią mieszkania komunalnego stanowiącego własność Gminy M. S. położonego w S. przy ulicy (...). Mieszkanie powyższe składało się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju i miało łączną powierzchnię 41 m<sup>2</sup>.

W dniu 8 grudnia 1998 roku Gmina M. S. oraz R. G. przystąpiły do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste. W treści § 4

umowy zastrzeżono, że zostaje ona zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.). Na mocy § 5 tej umowy ustanowiona została odrębna własność lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku przy ulicy (...) w S., a następnie Gmina M. S. sprzedała prawo odrębnej własności wyżej wskazanego lokalu na rzecz R. G. wraz z udziałem we współwłasności domu i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku wynoszącym (...) części, jednocześnie oddając nabywcy we współużytkowanie wieczyste na okres lat 99 udział w działce, na której usytuowany jest budynek wynoszący (...) części. W § 8 umowy strony zastrzegły, że cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku ustalono na kwotę 15 868,65 zł po zastosowaniu: 40 % ulgi z tytułu złożenia przez kupującego wniosku o nabycie w terminie do dnia 31 grudnia 1998 roku oraz 15 % ulgi wynikającej z wybranego sposobu płatności. Wartość rynkową lokalu oszacowano na kwotę 31 115 zł. R. G. zapłaciła przy podpisaniu umowy 3 173,73 zł, a resztę ceny w kwocie 12 694,92 zł strony rozłożyły na cztery roczne raty.

R. G. w mieszkaniu przy ulicy (...) w S. mieszkała sama.

Z biegiem lat stan zdrowia pozwanej pogarszał się. Miała problemy z kręgosłupem oraz sercem, przeżyła dwa zawały, zostały jej wszczepione by-passy, miała kłopoty z nogami i żyłami szyjnymi. Przez wiele lat opiekowała się nią sąsiadka, która znając jej stan zdrowia, często ją odwiedzała. Dzieci pozwanej również się nią opiekowały, ale ze względu na pracę zawodową i inne obowiązki nie bywały u matki tak często jak jej sąsiadka.

Kiedy sąsiadka pozwanej zmarła pozwana pozostała jedynie pod opieką swoich dzieci. Ze względu na pogarszający się stan zdrowia R. G. zaczęła rozmawiać z synem M. o wspólnym z nim zamieszkaniu, na co początkowo syn nie chciał się zgodzić, obawiając się, że to wpłynie negatywnie na wzajemne relacje jego matki i jego żony. M. G. (1) mieszkał wówczas wraz z żoną i dwiema małoletnimi córkami w dwupokojowym mieszkaniu o powierzchni 46 m<sup>2</sup>. Mieszkanie to zostało nabyte przez M. G. (1) i jego żonę od Gminy M. S. również za cenę uwzględniającą bonifikatę.

Około połowy 2003 roku stan zdrowia pozwanej znacznie się pogorszył. Zaczęła ona nagle mdleć w różnych miejscach – na ulicy, w sklepie, w domu. Jeżeli działo się to w miejscach publicznych, to wzywano do pozwanej jej syna. W efekcie omdleń i niekontrolowanych upadków R. G. doznawała potłuczeń i rozbiła sobie nos. Dochodziło do sytuacji, że syn przez kilka godzin nie mógł skontaktować się z matką, która na skutek omdlenia nie była w stanie odebrać telefonu. W rezultacie pozwana bała się mieszkać sama, a jej syn i synowa bali się, że może się jej coś przytrafić.

Ostatecznie pozwana R. G., jej syn M. G. (1) i jego żona wspólnie podjęli decyzję, że sprzedadzą swoje mieszkania i za uzyskane środki naberą jedno większe, w którym zamieszkają razem, a pozwana będzie miała swój pokój. W celu realizacji tego pomysłu zarówno pozwana jak i jej syn M. G. (1) dowiadywali się osobiście i telefonicznie w Urzędzie Miasta S. o konsekwencje sprzedaży nabytych od Gminy M. S. mieszkań. Uzyskali od urzędników powódki informacje, że nie ma żadnych przeszkód dla sprzedaży lokali, jeżeli od ich nabycia upłynęło pięć lat. R. G. postanowiła wobec tego odłożyć sprzedaż mieszkania na kilka miesięcy, oczekując na upływ owego pięcioletniego terminu.

W dniu 23 stycznia 2004 roku R. G. sprzedała A. i M. D. należący do niej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w S. wraz z przynależnymi udziałami w częściach wspólnych budynku oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu za kwotę 99 950 zł. Cena w całości została zapłacona do dnia 30 stycznia 2004 roku. Kupujący byli dla pozwanej osobami obcymi. Kwotę 60 000 zł pochodzącą ze sprzedaży nieruchomości pozwana przeznaczyła na pokrycie ceny zakupu przez jej syna M. G. (1) oraz synową M. G. (2) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), a resztę pieniędzy przeznaczyła na pokrycie kosztów nabycia wskazanego lokalu.

Lokal mieszkalny przy ulicy (...) w S. został nabyty dnia 23 kwietnia 2004 roku za kwotę 205 000 zł przez M. i M. G. (1), którzy tak jak pozwana przeznaczyli na zakup tego mieszkania środki pochodzące ze sprzedaży należącego do nich mieszkania wcześniej nabytego od Gminy M. S.. Brakującą część ceny syn i synowa pozwanej pokryli z zaciągniętego na ten cel kredytu. Łącznie koszt nabycia i remontu mieszkania przy ul. (...) wyniósł około 260 000 zł – 270 000 zł.

Lokal mieszkalny przy ulicy (...) ma 102 m<sup>2</sup>. Są w nim cztery pokoje. Wspólnie zamieszkują tam do dnia dzisiejszego pozwana, jej syn, synowa oraz ich dwie córki. Pozwana ma swój osobny pokój. R. G. nie przysługuje prawo własności mieszkania przy ulicy (...). Przy nabywaniu tego lokalu pozwana ustaliła z synem i jego żoną, że prawo do mieszkania będzie przysługiwało wyłącznie im. Podjęła taką decyzję z uwagi na swoje przekonanie, że w jej wieku prawo własności nie jest jej już do niczego potrzebne, jako że ma zaufanie do syna, od którego spodziewa się dożgonnej opieki, zaś uzyskanie prawa do lokalu skutkowałoby po jej śmierci potrzebą przeprowadzenia sprawy spadkowej. R. G. ufa synowi i nie ma żadnych obaw co do swoich dalszych losów i możliwości zamieszkiwania w lokalu syna i jego żony.

W dniu 31 stycznia 2012 roku Gmina M. S. skierowała do R. G. oparte o treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wezwanie do zapłaty kwoty 19 532,50 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. – w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. W wezwaniu powódka wskazała, że pozwana zbyła lokal osobom trzecim, które nie są dla niej osobami bliskimi. Od nabycia lokalu nie upłynął w dacie jego sprzedaży okres dziesięciu lat, stąd też bonifikata podlega zwrotowi na podstawie powołanego powyżej przepisu po dokonaniu jej uprzedniego zwaloryzowania zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 227 w/w ustawy. Pozwana R. G. odebrała przesyłkę w dniu 2 lutego 2012 roku.

W odpowiedzi na pismo powódki R. G. pismem z dnia 2 lutego 2012 roku wniosła o umorzenie żądanej kwoty oraz wyjaśniła, że jest w trudnej sytuacji finansowej oraz że uzyskane ze sprzedaży środki przeznaczyła na zakup mieszkania przy ulicy (...). Wyjaśniała również, że zamieszkała z rodziną ze względu na stan zdrowia.

Następnie pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 6 lutego 2012 roku w odpowiedzi na wezwanie z dnia 31 stycznia 2012 roku do zwrotu bonifikaty ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) wskazał, że wezwanie to jest bezprzedmiotowe zarówno co do podstawy prawnej jak i faktycznej.

Pozwana ma obecnie 74 lata. Jedynym źródłem utrzymania jest dla emerytura, którą otrzymuje w wysokości 1 400 zł netto miesięcznie. Z tej sumy około 500 zł miesięcznie wydaje na lekarstwa, 350 zł na koszty związane z mieszkaniem, a resztę na życie. Nie kupuje wszystkich przepisanych jej lekarstw z uwagi na brak wystarczających środków. W dalszym ciągu ma problemy ze zdrowiem, często słabnie, potrzebuje pomocy. Wymaga regularnych wizyt u lekarzy różnych specjalności oraz w szpitalach, a także stałej opieki.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo wywiedzione przez Gminę M. S. za nieuzasadnione.

Jako podstawę prawną żądania pozwu wskazano przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny - Dz.U. z 1997 roku, Nr 115, poz. 741 z późn. zm.). Przepis ten wielokrotnie był nowelizowany. W dacie zbycia pozwanej przez Gminę M. S. lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem bonifikaty, tj. w dniu 8 grudnia 1998 roku obowiązywał przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego pierwotnym brzmieniu. Zgodnie z tym przepisem właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7. Nie dotyczyło to jednak zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Zgodnie zaś z brzmieniem tegoż przepisu w styczniu 2004 roku, tj. w czasie zbycia przez pozwaną nabytego od Gminy lokalu, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 (pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na

pracownicze ogrody działkowe), lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7 (jako lokal mieszkalny). Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sąd I instancji opowiedział się w niniejszej sprawie za poglądem prawnym dotyczącym interpretacji art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącym zasad zastosowania tego przepisu, który został wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 roku (sygn. akt III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118, LEX nr 558104). Wskazał, że wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu na pozwaną przez Gminę oraz zapłaty ceny z uwzględnieniem bonifikaty przez pozwaną, stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) wygasł. Natomiast obowiązek zwrotu przez pozwaną kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie wynika z odrębnego stosunku prawnego, który powstał dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu, tj. w dniu 23 stycznia 2004 roku. Treść przepisu art. 68 u.g.n. w jego brzmieniu obowiązującym w tej właśnie dacie powinna stanowić podstawę oceny skutków zbycia lokalu przez pozwaną pod kątem powstania stosunku prawnego pomiędzy nią a Gminą.

Pozwana nie kwestionowała faktu nabycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a następnie jego zbycia przed upływem dziesięciu lat od daty nabycia na rzecz osób, które nie były dla niej osobami bliskimi. W świetle powyższego po stronie pozwanej powstał obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego od Gminy. Źródłem tego obowiązku był cytowany wyżej art. 68 ust. 2 u.g.n.

Sąd Rejonowy stwierdził, że okoliczność, że pozwana, a także jej syn dokonujący w tym samym czasie analogicznej transakcji, nie zostali poinformowani przez urzędników powodowej gminy o możliwości żądania przez powódkę zwrotu udzielonej bonifikaty, a nawet byli zapewniani o braku obowiązku jej, nie zwalnia pozwanej z obowiązku zapłaty. Gmina M. S. nie miała obowiązku informować pozwanej o treści przepisów prawa. Jak wyżej wskazano źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty jest sama ustawa, która wiąże pozwaną niezależnie od jej wiedzy i znajomości prawa, a stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia lokalu w warunkach określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n.

Mimo powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na sprzeczność żądania powódki z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zaznaczono, że przepis art. 5 k.c. ma zastosowanie z urzędu bez względu na to, czy został podniesiony zarzut nadużycia prawa podmiotowego.

Sąd I instancji dokonując oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanej sprawy uznał, że roszczenie Gminy M. S. jest sprzeczne z zasadami lojalnego traktowania kontrahenta, konieczności ochrony strony stosunku prawnego będącej w szczególnie ciężkim położeniu oraz niemożności czynienia ze swego prawa użytku, który prowadzi do pozbawienia drugiej strony środków koniecznego utrzymania. Jak wyżej wskazano powódka nie miała prawnego obowiązku poinformowania pozwanej w trakcie procedury nabywania przez nią mieszkania o ewentualnym obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Miała jednak taką możliwość, z której winna była uczynić użytek, aby zapewnić drugiej stronie pełną wiedzę co do skutków zawieranej umowy oraz zasad związanych z udzieleniem bonifikaty. Powódka dysponowała w tym celu wykwalifikowanym personelem, który zajmował się zbywaniem lokali komunalnych. Osoby te z pewnością posiadały biegłą znajomość przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i były w stanie podzielić się nią z nabywcami lokali. Lojalne i rzetelne potraktowanie drugiej strony kontraktu nakazywałoby gminie, jako stronie dysponującej silniejszym potencjałem zarówno w zakresie kadrowym jak również finansowym, aby poinformowała o możliwych konsekwencjach zbycia lokalu przewidzianych w art. 68 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy. Taka informacja nie wymagała od strony powodowej szczególnego nakładu sił i środków, a uświadomiłaby nabywcy potencjalne ryzyko związane ze zbyciem lokalu. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że gmina nie jest zwykłym uczestnikiem obrotu i nie działa na zasadzie prostego rachunku ekonomicznego, w ramach którego w jej interesie jest wystąpienie sytuacji przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. i żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, co zapewnia dodatkowe źródło dochodu. Powódka jest na gruncie prawa cywilnego emanacją wspólnoty samorządowej,

która składa się z obywateli ją tworzących, w których interesie gmina została powołana i na których rzecz winna działać oraz którym winna służyć. Nie ma co do zasady konkurencji interesów pomiędzy jednostką samorządową a jej mieszkańcami, jako że zarówno gmina, jak i jej mieszkańcy winni wspólnie działać dla dobra wspólnoty samorządowej. W sytuacjach zaś, gdy gmina podejmuje działania korzystne dla poszczególnych jednostek tej wspólnoty, jak zbycie na ich rzecz składnika majątku komunalnego, to winno to nastąpić nie tylko z pełnym poszanowaniem norm prawnych, ale także przy respektowaniu dobrych obyczajów, co oznacza między innymi udzielenie możliwie pełnych informacji dotyczących dokonywanej czynności. Tego rodzaju informacji udzielonej pozwanej przy okazji zbywania na jej rzecz przez powódkę mieszkania przy ulicy (...) zwyczajnie zabrakło.

Co więcej, w dniach poprzedzających sprzedaż przez pozwaną mieszkania przy ulicy (...) w S., kiedy zarówno pozwana, jak i jej syn, starali się zarówno osobiście, jak i telefonicznie uzyskać informacje o konsekwencjach sprzedaży mieszkań nabytych po cenie uwzględniającej bonifikatę, pracownicy powódki winni byli udzielić im odpowiedzi zgodnych ze stanem prawnym. Zarówno pozwana jak i jej syn, nie tylko nie uzyskali właściwej informacji od pracowników urzędu miasta, lecz wręcz zostali wprowadzeni w błąd. Uzyskali bowiem zapewnienie, że nie ma żadnych przeszkód dla sprzedaży mieszkań, co mieli prawo zrozumieć jako informację, że zbycie lokali nie będzie rodziło dla nich żadnych negatywnych konsekwencji, w tym również finansowych. Wynika to z zeznań samem pozwanej, ale również jej syna M. G. (1) oraz świadków A. T. i S. K.. A. T. była świadkiem rozmowy telefonicznej R. G. z pracownikiem Urzędu Miejskiego, podczas, której pracownik ten zapewnił pozwaną, że jeżeli upłynęło pięć lat od zakupu to może mieszkanie sprzedać. Natomiast S. K. spotkał w Urzędzie Miasta S. M. G. (1). Obaj udali się tam w celu uzyskania informacji dotyczących warunków sprzedaży mieszkań nabytych od Gminy i obaj uzyskali informacje, że mogą je zbyć bez negatywnych konsekwencji. Informacja uzyskana przez syna pozwanej ma w niniejszej sprawie o tyle istotne znaczenie, że sprzedaż mieszkania przez pozwaną została dokonana celem realizacji ich wspólnego planu zbycia dwóch mniejszych mieszkań, aby kupić jedno większe, a obowiązek zwrotu bonifikaty, także przez M. G. (1) rzutowałby zapewne na decyzję o zbyciu każdego z dwóch mniejszych lokali. W takich okolicznościach dochodzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od osoby, która przekonana jest, że nie ciąży na niej już żadne zobowiązanie wobec Gminy M. S. narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej. W szczególności zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób akceptować postępowania urzędników powódki, którzy pomimo wielu zapytań w tej kwestii, konsekwentnie utwierdzali zainteresowanych w przekonaniu, że w razie sprzedaży lokalu nie powstaną żadne ujemne następstwa tej czynności. Konieczność zaś zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji niewątpliwie jest zaś dla pozwanej tego rodzaju negatywnym następstwem sprzedaży mieszkania.

Dla oceny sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego miały znaczenie także okoliczności towarzyszące sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S. oraz cel, jaki tej czynności przyświecał. Sąd Rejonowy ustalił na podstawie spontanicznych, rzeczowych i spójnych zeznań pozwanej i świadków, że celem podjętych w tym zakresie czynności było przede wszystkim zapewnienie możliwości sprawowanie opieki nad schorowaną R. G. przez jej syna oraz synową. Pozwana miała wówczas 64 lata. Miała poważne problemy zdrowotne i wymagała stałej opieki, której dzieci ze względu na obowiązki zawodowe nie mogły sprawować. W tych warunkach wspólne zamieszkanie pozwanej z kimś, kto zapewniłby jej stały nadzór i opiekę było zdaniem Sądu Rejonowego nie tylko pożądanym, ale wręcz koniecznym. Tymczasem syn pozwanej – M. G. (1) mieszkał wówczas w dwupokojowym mieszkaniu o powierzchni 46 m<sup>2</sup> wraz z żoną i dwiema małoletnimi córkami. Zamieszkanie więc pozwanej u syna, ze względu, na mały metraż mieszkania i ilość osób tam przebywających nie wchodziło w grę. Podobnie rodzina M. G. (1) nie mogła przeprowadzić się do lokalu pozwanej, ponieważ jej mieszkanie było jeszcze mniejsze. Jedynym racjonalnym w tych okolicznościach rozwiązaniem była sprzedaż obu mieszkań i kupno większego. Syn pozwanej i jego żona, za uzyskane ze sprzedaży swojego mieszkania środki nabyli lokal mieszkalny przy ul. (...) w S.. Mieszkanie to ma 102 m<sup>2</sup>. Zaspokaja więc potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków rodziny, w tym również pozwanej. R. G. w tym mieszkaniu ma swój pokój, a ponadto zapewnioną stałą opiekę ze strony członków rodziny, której niezmiennie do dziś potrzebuje. Zauważono, że pozwana w dalszym ciągu choruje, słabnie. Wymaga częstych wizyt u lekarzy i w szpitalach. Większe mieszkanie zaś zapewnia rodzinie możliwość roztoczenia nad nią stałej, koniecznej w tych warunkach opieki. Należy podzielić stanowisko strony powodowej, że nastąpiło polepszenie warunków bytowych rodziny syna pozwanej. Ocena, czy polepszenie tych warunków mieści się w kategorii okoliczności, które czyniły roszczenie powódki nieakceptowanym ze

względem na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, powinna być dokonywana przede wszystkim w kontekście konieczności podjęcia opieki na schorowaną pozwaną. Znamienne jest, na co należy zwrócić uwagę, że pozwana wcześniej chciała zamieszkać z synem, na co on początkowo nie wyrażał zgody, obawiając się wzajemnych relacji żony i matki. Nie kierował się więc chęcią uzyskania na własność większego mieszkania. Zakup nowego mieszkania wiązał się dla niego również z koniecznością zaciągnięcia kredytu. Dopiero, kiedy stan zdrowia matki stał się na tyle poważny, że mdlała w różnych miejscach, M. G. (1) zgodził się na wspólne zamieszkanie z pozwaną i wówczas też zostały podjęte przez niego i R. G. działania zmierzające do zbycia posiadanych lokali dla nabycia jednego o większym metrażu.

M. G. (1) i jego żona uzyskaną ze sprzedaży mieszkania kwotę przeznaczili na zakup mieszkania przy ul. (...) w S.. Brakującą kwotę pokryli z kredytu. Natomiast pozwana część ceny uzyskanej ze sprzedaży swojego mieszkania w kwocie 60 000 zł dołożyła do zakupu tego lokalu, a pozostałą kwotę przeznaczyła na pokrycie kosztów transakcji. Łącznie koszt zakupu mieszkania przy ul. (...) w S., i jego remontu wyniósł około 260 000 – 270 000 zł. Pozwana zbywając mieszkanie przy ul. (...) nie kierowała się zatem chęcią zysku, jako że żadnej wymiernej korzyści nie odniosła. Jej stan posiadania się zmniejszył, a nie zwiększył i nie dorobiła się kosztem majątku powodowej gminy. Należy mieć na uwadze, że zbycie mieszkania było wymuszone okolicznościami, jako że bez decyzji o jego sprzedaży i nabyciu przez M. G. (1) większego lokalu nie byłoby możliwości wspólnego zamieszkania przez pozwaną ze swym synem. Sąd Rejonowy uznał za całkowicie zrozumiałe, że członkowie najbliższej rodziny podejmują działania motywowane dążeniem do zapewnienia opieki tym swoim bliskim, którzy opieki takiej wymagają. W niniejszej sprawie w sposób dla Sądu I instancji niewątpliwie tym była podyktowana sprzedaż przez pozwaną jej mieszkania i nabycie częściowo za te środki większego lokalu przez jej syna i synową. Tymczasem celem a zarazem intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu art. 68 ust. 2 u.g.n., było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej, dla osiągnięcia nienależnych korzyści majątkowych kosztem wspólnoty samorządowej. Z tego powodu wprowadzone zostały sankcje za zbycie lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty przed upływem wskazanych w ustawie terminów. W ocenie Sądu Rejonowego przy zastosowaniu art. 68 ust. 2 u.g.n. pierwszoplanową rolę winna odgrywać funkcja ochrony przed dowolnym obrotem lokalami komunalnymi w celach stricto zarobkowych. Taką funkcję przepis ten pełnił również w 2004 roku. Celem posiadanego przez Gminę mienia komunalnego w postaci lokali mieszkalnych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, którzy z różnych powodów potrzebują w tym zakresie wsparcia ze strony władz publicznych – jednostki samorządu terytorialnego. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego przy zastosowaniu bonifikaty zostały przez pozwaną spożytkowane na sfinansowanie zakupu mieszkania, które stało się jej życiowym centrum. Cel, dla którego było przeznaczone mieszkanie położone w S., przy ulicy (...) w S., jak i cel udzielenia bonifikaty, mógł być więc nadal realizowany w mieszkaniu syna pozwanej przy ulicy (...) w S..

Sam ustawodawca dostrzegł niezasadność żądania zwrotu bonifikaty w takich przypadkach, nowelizując z dniem 22 października 2007 roku przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w taki sposób, że nie można żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu dwunastu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego bez istotnego znaczenia jest fakt, że pozwana nie jest właścicielem mieszkania przy ulicy (...) w S.. Pozwana wyjaśniła w swoich zeznaniach motywy, dla których jedynymi nabywcami tego mieszkania był jej syn i synowa. Podała, że nie potrzebuje formalnego prawa własności lokalu. Nie obawia się o swoją przyszłość, ufa synowi, a ponadto, gdyby była właścicielem mieszkania, jej syn musiałby, po jej śmierci przeprowadzić sprawę spadkową, co stanowiłoby dla niego niepotrzebny kłopot, którego chciała mu oszczędzić. Wyjaśnienia te są logiczne i wiarygodne. Należy mieć na względzie, że podejmując decyzję pozwana działała w przeświadczeniu, że jej relacje oraz rozliczenia z gminą są już zakończone, w czym utwierdziły ją informacje uzyskane w od pracowników Urzędu Miejskiego, zatem nie brała pod uwagę ewentualnej konieczności zabezpieczenia się od strony formalnej na wypadek roszczeń strony powodowej, których zgłoszenia w przyszłości miała prawo nie brać pod uwagę. Doświadczenie życiowe wskazuje, że wiele osób w podeszłym wieku decyduje się ze wskazanych przez pozwaną przyczyn na przeniesienie własności posiadanych nieruchomości na swoje dzieci. Jest to typowe i często spotykane. W zamian pozwana ma

zapewnioną opiekę i zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a to jest wystarczające dla uznania, że cel dla którego było przeznaczone mieszkanie położone w S., przy ulicy (...) w S., jak i cel udzielenia bonifikaty jest nadal realizowany.

Dodatkowo wskazano na aktualną sytuację materialną pozwanej. Jej dochód to raptem 1.400 zł miesięcznie, z czego R. G. wydaje 500 zł na część z potrzebnych lekarstw, a 350 zł na koszty związane z utrzymaniem mieszkania, zaś resztę przeznaczą na życie. Nie jest w stanie nawet sfinansować zakupu wszystkich przepisanych jej leków z uwagi na brak koniecznych środków. Niewątpliwie nałożenie na nią obowiązku zapłaty kwoty ponad 19.000 zł doprowadziłoby do znacznego pogorszenia jej sytuacji życiowej na wiele lat. Nie leży to w niczyim interesie, aby w doprowadzić pozwaną do ruiny w jesieni życia. Posiadane przez nią środki wystarczają na niezwykle skromną egzystencję, zaś pozbawienie pozwanej R. G. choćby części z nich będzie stanowiło de facto skazanie jej na nędzę.

Z uwagi na powyższe żądanie powódki jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest niezasadne.

Na marginesie zauważono, że powódka nie przedłożyła decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego ustalającego obowiązek zwrotu bonifikaty i jej wysokość, a jedynie skierowane do pozwanej wezwanie z dnia 31 stycznia 2012 roku. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynika co prawda z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale ponadto powinien on być również skonkretyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony organ, we właściwym trybie, której w niniejszej sprawie zabrakło.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze, iż powódka w całości przegrała proces. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została określona zgodnie z treścią 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 (Dz.U. 2002, nr 163, poz. 1349). Sąd przyjął za podstawę obliczenia kosztów równowartość stawki minimalnej z uwagi na to, że proces nie wymagał od pełnomocnika pozwanej aktywności i nakładu pracy większego niż przeciętnie w tego typu sprawach.

Apelację od wyroku złożyła powódka i zaskarżając go w całości wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

a) wadliwość ustaleń faktycznych przejawiającą się w:

- sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w toku sprawy materiału dowodowego, poprzez błędne przyjęcie, że stan zdrowia pozwanej zaczął drastycznie pogarszać się po zakupie od powódki lokalu, podczas gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie jednoznacznie wynika, że pozwana miała kłopoty ze zdrowiem na długo przed decyzją o zakupie mieszkania przy ul. (...);

- sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w toku sprawy materiału dowodowego, poprzez błędne przyjęcie, że pracownicy powódki konsekwentnie utwierdzali pozwaną w przekonaniu, że w razie sprzedaży lokalu nie powstaną dla niej żadne ujemne następstwa tej czynności, a także, iż wprowadzili pozwaną w błąd zapewniając pozwaną o braku obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą przed upływem 10 lat od dnia jego zakupu na rzecz osoby nie będącej dla pozwanej osobą bliską, podczas gdy treść zebranego w toku sprawy materiału dowodowego, a także zasady logiki oraz doświadczenia życiowego nie pozwalają na uznanie ww. okoliczności za udowodnione;

b) naruszenie prawa materialnego poprzez:

- naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa, w sytuacji gdy w przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powódki nie zasługuje na ochronę;

- naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest roszczenie, które prowadzi do pozbawienia drugiej strony stosunku prawnego środków koniecznego utrzymania, podczas gdy ww. funkcję ochrony minimum egzystencji pełni nie art. 5 kodeksu cywilnego, a normy postępowania egzekucyjnego, wyłączające spod egzekucji środki finansowe ewentualnie składniki majątku nie przekraczające określonej wysokości;

- naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia wtórnej sprzedaży lokalu przez pozwaną (tj. z dnia 23 stycznia 2004 r.) poprzez jego błędną wykładnię, zgodnie z którą z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty wynikającego ze sprzedaży lokalu przed upływem okresów wskazanych w ustawie, zwalnia jakiegokolwiek zagospodarowanie środków uzyskanych ze sprzedaży na cele mieszkaniowe;

- naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie, a zatem nadanie ww. przepisowi charakteru retroaktywnego, choć intencja taka nie została w żaden sposób ujawniona przez ustawodawcę np. poprzez brzmienie przepisów intertemporalnych;

- naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię, zgodnie z którą celem wprowadzenia ww. regulacji było zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, pomimo wypełnienia się przesłanek o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy nabywca lokalu z bonifikatą „spożytkuje” w jakikolwiek sposób środki uzyskane z jego sprzedaży na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, podczas gdy zarówno treść ww. przepisu oraz reguły wykładni nakazują przyjęcie stanowiska, zgodnie z którym art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie jedynie w razie nabycia (w rozumieniu art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami) innego lokalu mieszkalnego;

c) naruszenie prawa procesowego poprzez:

- naruszenie art. 233 kodeksu postępowania cywilnego, polegające na wybiórczej, a nie wszechstronnej, a także niezgodnej z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji czego Sąd I instancji wadliwie ustalił stan faktyczny sprawy, dochodząc do wniosku, że skoro stan zdrowia pozwanej zaczął pogarszać się po zakupie lokalu z bonifikatą od powódki, powództwo powódki podlega oddaleniu jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa;

- naruszenie art. 233 kodeksu postępowania cywilnego, polegające na przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, że przeznaczenie przez pozwaną środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na zakup przez jej syna ponad 100-metrowego mieszkania, a następnie zamieszkanie w nim przez pozwaną prowadzi do uznania, że powódka korzystając ze swoich ustawowych uprawnień, zmierzających do odzyskania publicznych środków, narusza zasady współżycia społecznego, oraz że cel działania pozwanej, którym było wspólne zamieszkanie z synem, uzasadnia oddalenie powództwa;

- naruszenie art. 320 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przyjmując, iż w sprawie zachodzą szczególne okoliczności po stronie pozwanej, Sąd I instancji, zamiast oddalić powództwo, winien uwzględnić powództwo jednocześnie rozkładając na raty zasądzone świadczenie.

W uzasadnieniu powódka rozwinęła ww. zarzuty apelacji. Podkreśliła, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem brak zastrzeżenia w umowie ograniczeń oraz sankcji związanych z rozporządzaniem nabytą nieruchomością, wynikających z przepisów ustawy, nie uwalnia pozwanej od negatywnych skutków czynności dokonanych wbrew tym zastrzeżeniom. Powódka nie miała obowiązku informowania pozwanej o skutkach sprzedaży nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia z bonifikatą. Wskazała również, że ustalenia Sądu I instancji dotyczące udzielania przez pracowników



powódki informacji niezgodnych z obowiązującym stanem prawnym (w dniach poprzedzających sprzedaż przez pozwaną mieszkania) nie znajdują wiarygodnego oparcia w zebranych w toku sprawy materiale dowodowym, a ponadto są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Pomimo „wielokrotnych kontaktów” ani pozwana, ani jej syn nie dołożyli choć minimum staranności i nie próbowali uzyskać w analizowanej sprawie np. stanowiska Gminy na piśmie. Dodatkowo, nie odnotowali nawet nazwiska urzędnika (urzędników), którzy rzekomo udzielali im nieprawdziwych informacji.

Skarżąca wskazała również, że zgodnie z ustaleniami poczynionymi w toku sprawy, pozwana była osobą mającą problemy ze zdrowiem na długo przed zakupem lokalu z bonifikatą. Wynika to z zeznań A. T., która stwierdziła, że pozwana miała problemy ze zdrowiem od wielu lat, natomiast problemy te nasiliły się, gdy pozwana skończyła lat 50 (a zatem ok. 1990 r.). W związku z powyższym, decydując się na zakup lokalu z bonifikatą, pozwana zdawała sobie sprawę (lub powinna sobie zdawać), że nie będąc już osobą w pełni sił zdrowotnych, mając jednocześnie dorosłe dzieci, które założyły własne rodziny, będzie zmuszona w mieszkaniu tym zamieszkiwać sama.

Zdaniem powódki w analizowanej sprawie nie miały miejsca okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa z powołaniem się na art. 5 kodeksu cywilnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, stosowanie art. 5 kodeksu cywilnego odbywać winno się zupełnie wyjątkowo. W analizowanym stanie faktycznym, powódka nie dostrzegła przesłanek do zastosowania normy wynikającej z art. 5 kodeksu cywilnego.

Ponadto podkreślono, iż nawet na gruncie obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, powództwo wynikające ze sprzedaży lokalu przed upływem terminów ustawowych nie powinno zostać oddalone, gdy zbywca lokalu nie nabędzie innego lokalu w rozumieniu art. 4 pkt 3b ww. ustawy (nawet, jeżeli wynika to z chęci zaoszczędzenia kłopotów z postępowaniem spadkowych przyszłym spadkobiercom).

W ocenie skarżącej stanowisko Sądu Rejonowego sprowadza się do tego, że wspólnota samorządowa winna uprzywilejowywać poszczególnych mieszkańców, kosztem pozostałych, współfinansując wbrew regulacjom ustawowym, w znacznym stopniu, zakupy ponad 100-metrowych nieruchomości. Zauważyła, że celem regulacji związanych z możliwością zakupu nieruchomości z bonifikatą było ułatwienie nabywcom zakupu konkretnego lokalu, stanowiącego dla nabywcy centrum życiowe, przez co najemca uzyskiwał stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00; uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02), a nie pozyskanie od Gminy środków na jego kupno, a już tym bardziej na kupno lokalu przez osoby trzecie.

Pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 r. wniósł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

Apelacja powódki okazała się niezasadna.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji, Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji przyjmuje za własne, oceniając je jako prawidłowe i nie nasuwające wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego był art. 5 k.c. W związku z tym zarzuty dotyczące naruszenia art. 68 ust. 2 i 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami okazały się nieuzasadnione, ponieważ rozważania prawne dotyczące ww. przepisów mają jedynie charakter poboczny i nie stanowiły podstawy prawnej rozstrzygnięcia w sprawie.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzutów naruszenia art. 5 k.c. Sąd Okręgowy wskazuje, że również okazały się one chybione.

Zważyć należy, że oddalenie powództwa (w całości lub części) z uwagi na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego jest możliwe w granicach swobodnego uznania sędziowskiego, po uwzględnieniu całokształtu okoliczności faktycznych konkretnej sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1961 r., 1 CR 693/61, OSN 1963 nr 2, poz. 31 oraz z dnia 9 lutego 2007 r., I BP 15/06, OSNP 2008 nr 7-8, poz. 92). Zastosowanie art. 5 k.c. zawsze prowadzi do osłabienia zasady pewności prawa, w związku z tym posłużenie się w konkretnym przypadku konstrukcją nadużycia prawa jest dopuszczalne tylko wyjątkowo i musi mieć szczególne, wyraźne uzasadnienie merytoryczne i formalne, a zwłaszcza usprawiedliwienie we w miarę skonkretyzowanych regułach, głównie o konotacji etycznej, a w pewnych wypadkach także obyczajowej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 listopada 1996 r., I PKN 14/96, OSNAPiUS 1997 nr 12, poz. 218 i z dnia 20 lipca 2000 r., I PKN 740/99, OSNAPiUS 2002 nr 3, poz. 72).

Rozpoznając apelację powódki, Sąd Okręgowy zbadał więc, czy zastosowanie przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. nie wykraczało poza dopuszczalne granice uznania sędziowskiego i czy było usprawiedliwione w skonkretyzowanych przez Sąd I instancji regułach.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż w realiach przedmiotowej sprawy wystąpiły tego rodzaju szczególne, nietypowe okoliczności, które uzasadniały zastosowanie normy art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, iż 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.

W omawianym przepisie ustawodawca wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób nie dający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, że określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie doprowadziła Sąd Odwoławczy do przekonania, że skorzystanie w tym przypadku przez powódkę z przysługującego jej prawa, stanowiłoby jego nadużycie. Przy dokonaniu oceny realizacji prawa istotne znaczenie miały bowiem okoliczności, w jakich doszło do powstania zdarzenia rodzącego zgłoszone żądanie oraz rodzaj prawa uzyskanego przez pozwaną w drodze rozporządzenia prawem uzyskanym w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n.

Odnosząc się do poszczególnych okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 5 k.c. w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zauważa, że w art. 68 ust. 2 w brzmieniu zarówno na dzień 8 grudnia 1998 r., jak i 23 stycznia 2004 r. stanowił, że prawo żądania zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) ze względu na zbycie nieruchomości przed wskazanym w ustawie terminem, nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Nie ulega wątpliwości, że pozwana dokonała sprzedaży przedmiotowego lokalu osobom obcym. Jednakże, co zostało wykazane w niniejszej sprawie, środki pieniężne ze zbycia przekazane zostały przez nią w drodze darowizny osobie najbliższej (synowi), a osoba ta przeznaczyła je na cele mieszkaniowe, które służyły zarówno jemu jak i samej pozwanej.

W związku z tym, choć takie działanie pozwanej w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dawało powódce możliwość wystąpienia z żądaniem objętym pozwem, to jednak ogólny rachunek ekonomiczny przeprowadzonych przez pozwaną przesunięć majątkowych, jest taki sam, jak gdyby zbyła nieruchomość na rzecz osoby bliskiej. Faktycznie bowiem pozwana nie darowała swojemu synowi nieruchomości, lecz darowała mu środki pochodzące z jej zbycia.

Podkreślić również należy, że pozwana nie kierowała się chęcią wzbogacenia się kosztem powódki, lecz jej celem było stworzenie warunków do zamieszkania wraz z synem i jego rodziną, ze względu na stan zdrowia pozwanej i jej wiek. Zakup większego mieszkania stał się koniecznością. Również syn pozwanej dokonał sprzedaży swojego mniejszego dwupokojowego mieszkania i za wszystkie uzyskane z tych transakcji środki zakupił mieszkanie większe, w którym razem z pozwaną mogli wspólnie zamieszkać. Wcześniej syn pozwanej nie był w stanie zapewnić sobie, dwójce swoich dzieci i matce odpowiednich warunków. Dalszy ciąg zdarzeń również wskazuje na to, iż jedynym powodem, dla którego pozwana sprzedała nabyty wraz z bonifikatą lokal, był jej pogarszający się stan zdrowia związany z wiekiem.

W sprawie wykazane zostało, że dla realizacji tego celu również syn pozwanej sprzedał swoje mieszkanie, a uzyskane ze sprzedaży pieniądze łącznie z pieniędzmi od matki przeznaczył na zakup nowego lokalu. Wszystkie te okoliczności świadczą o tym, że pozwana nie działała z pobudek finansowych, a jej zamiarem nie było drogo sprzedać mieszkanie wykupione wcześniej od Gminy ze znaczną bonifikatą, ale zamiarem było zapewnić odpowiednie warunki mieszkanie dla pięcioosobowej rodziny i ułatwić opiekę nad sobą rodzinie.

W ocenie Sądu Okręgowego wbrew zarzutom powódki, w sprawie nie zostało wykazane, że powódka już w 1998 r. kupując mieszkanie z bonifikatą zdawała sobie sprawę (lub powinna sobie zdawać), że znajdzie konieczność zbycia lokalu z uwagi na jej stan zdrowia i niemożność samodzielnego zamieszkiwania. Zakup mieszkania z bonifikatą był uprawnieniem pozwanej wynikającym z przepisów ustawy, z którego pozwana skorzystała. Brak jest podstaw do wysnuwania przypuszczeń, że już w momencie kupna mieszkania z bonifikatą pozwana, planowała, czy też choćby przypuszczała, że sprzeda to mieszkanie i zamieszka z synem. Nie świadczy o tym okoliczność wskazywana przez świadka A. T., że problemy ze zdrowiem pozwanej nasilały się od kiedy skończyła 50 lat (od ok. 1990 r.). Zdaniem Sądu Okręgowego, jest rzeczą naturalną, że stan zdrowia pogarsza się z wiekiem i jest to fakt niewątpliwy, aczkolwiek trudno przewidzieć, że osoba w wieku 60 lat będzie wymagała pomocy. W sprawie brak jest dowodów na to, że już wówczas stan zdrowia pozwanej był taki, jak w roku 2004 r., gdy zdecydowała się zamieszkać z synem. Zdaniem Sądu wręcz przeciwnie, pozwana zakładała, że stan zdrowia pozwoli jej mieszkać samej przez najbliższe lata, co też faktycznie się stało. Pozwana bowiem od chwili zakupu mieszkania do chwili jego sprzedaży, przez ponad 5 lat mieszkała tam sama. Nawet zaś jeżeli pozwana planowała, że kiedyś w przyszłości zamieszka z synem, to jest to normalne oczekiwanie rodzica, że będąc w podeszłym wieku znajdzie opiekę u dziecka. W konsekwencji chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i poczynienia błędnych ustaleń faktycznych.

Należy jeszcze podnieść, iż przed zmianą art. 68 ust. 2 u.g.n. dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), sytuacja, w której osoby nabywające lokal na zasadach preferencyjnych zbywały go w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (poprzez nabycie lokalu większego czy o wyższym standardzie), nie wyłączała uprawnienia gminy do zwrotu równowartości bonifikaty w razie zbycia nieruchomości. Niemniej jednak należy mieć na względzie cel wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości, do których należy między innymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dotychczasowego najemcy. Temu celowi nie odpowiadała w pełni regulacja określająca podstawy powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem celowościową przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, natomiast w razie zbycia lokalu mieszkalnego osobie obcej, prawo do zwrotu bonifikaty powstawało zawsze, niezależnie od przyczyny i celu zbycia. Zatem sytuacja prawna strony, która nieruchomość nabytą w trybie art. 68 u.g.n. wykorzystuje na cele mieszkaniowe oraz strony, która zbywa ją w zamian za prawo wykorzystywane również na cele mieszkaniowe, będzie – zgodnie z przepisem mającym zastosowanie w niniejszej sprawie – odmienna. Ustawodawca ostatecznie dostrzegł tę niekonsekwencję, czemu dał wyraz we wskazanej wyżej nowelizacji. Oczywistym jest, że zmiana ta, wobec braku przepisów przejściowych, znajduje zastosowanie do stosunków powstałych po dniu jej wejścia w życie, a zatem nie do stanu faktycznego niniejszej sprawy, to jednak nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że zgłoszenie niniejszego żądania stanowi nadużycie prawa. Stwierdzić należy, że pozwana wskutek sprzedaży lokalu nie uzyskała korzyści majątkowej w naturze, ponieważ cena sprzedaży została w całości przeznaczona na zakup większego mieszkania. Mimo iż faktycznie pozwana nie stała się właścicielem tego mieszkania, to jednak udowodnione zostało, że lokal zakupiony przez jej syna częściowo za przekazane przez pozwaną środki finansowe, służy zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych.

W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie wykorzystwała zakupionego na preferencyjnych zasadach lokalu w sposób sprzeczny z celem udzielonej bonifikaty.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 1967 r., sygn. akt I PR 415/67 (opubl. OSP 1968/10/210) stwierdził, iż zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu

nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe. Powyższy pogląd znalazł zastosowanie w niniejszej sprawie.

Należy bowiem zauważyć, iż sprzedaż przez Gminę lokalu pozwanej miała zaspokoić jej potrzeby mieszkaniowe, umożliwić nabycie własnościowego mieszkania za kwotę zdecydowanie odbiegającą od ówczesnych cen rynkowych. Jednak celem sprzedaży dokonanej przez pozwaną ponad pięć lat po nabyciu lokalu nie było pozyskanie środków finansowych czy wzbogacenie się kosztem powódki, ale pozyskanie lokalu większego, odpowiadającego potrzebom pięcioosobowej rodziny, a bezpośrednią przyczyną tej decyzji była potrzeba sprawowania opieki nad nią przez jej syna.

Odnosząc się w dalszej kolejności do kwestii informowania pozwanej przez pracowników powódki o okresie, po jakim powódka nie mogła się już domagać od pozwanej zwrotu bonifikaty, to wskazać należy, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy. Pozwana przedstawiła dowody z przesłuchania świadków, którzy potwierdzili, iż niewątpliwie zasięgała informacji u powódki dotyczących tej kwestii. Udowodnione zostało, iż dokonywała tego telefonicznie, a także osobiście informacji tych zasięgał syn pozwanej. Co prawda pozwana nie przedstawiła pisemnej odpowiedzi powódki na jej zapytanie, słusznie stwierdziła również skarżąca, że świadek rozmowy telefonicznej zazwyczaj nie słyszy, co mówi druga strona, jednakże zeznania pozwanej i świadków, iż pracownicy powódki poinformowali ją, iż nastąpił upływ 5 lat od zakupu z bonifikatą, co uprawnia ją do zbycia lokalu bez obowiązku zwrotu bonifikaty, są wiarygodne w kontekście dalszych działań pozwanej. Pozwana jako osoba starsza, schorowana i o niskich dochodach, nie zdecydowałaby się bowiem sprzedawać lokalu, jeżeli wiedziałaby, że będzie się to wiązało ze zwrotem bonifikaty. Zdaniem Sądu Okręgowego taka ocena postępowania pozwanej jest zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Pracownicy powódki kilkakrotnie upewniali pozwaną w przekonaniu, że może ona zbyć lokal nabyty z bonifikatą po upływie 5 lat od chwili nabycia. Taką informację uzyskali pozwana, jak również jej syn. Pozwana działała zatem w zaufaniu do instytucji reprezentującej władzę. W takiej sytuacji wyciąganie przez powódkę, po ponad ośmiu latach od sprzedaży lokalu, negatywnych konsekwencji z faktu, iż doszło do zbycia lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą (co spełnia przesłanki z art. 68 ust. 2 u.g.n.), nie może zasługiwać na aprobatę.

Wobec powyższych ustaleń, zdaniem Sądu II instancji w rozpoznawanej sprawie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Pozwana postępowała bowiem zgodnie ze wskazówkami pracowników powódki, zbycie lokalu mieszkalnego nie służyło wzbogaceniu się, a pozwana działała kierując się koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny, z którą zamieszkała ze względu na swój wiek i stan zdrowia. Uwzględniając zatem całokształt okoliczności sprawy w kontekście zgłoszonego przez apelującą żądania, Sąd Okręgowy uznał, że powódka nadużyła przysługującego jej prawa, godząc tym samym w zasady współzycia społecznego. Fakt, że pozwana dokonując sprzedaży mieszkania, upewniając się wcześniej u pracowników powódki, że taka czynność może mieć miejsce po 5 latach od wykupu mieszkania od Gminy, uzyskała następnie cenę, którą przekazała synowi na zakup większego mieszkania, w którym aktualnie zamieszkuje wraz z nim i jego rodziną, potwierdza uzasadnioną potrzebę pozwanej zapewnienia odpowiednich warunków dla życia swojego i swojej rodziny. Zmiany ustawy wyłączające obecnie prawo do żądania zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach, potwierdzają negatywny wydźwięk społeczny wcześniejszej regulacji i tym bardziej uzasadniają zastosowanie w sprawie art. 5 k.c.

W świetle wszystkich powyższych okoliczności apelację powódki jako bezzasadną należało oddalić, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art 98 k.p.c. oraz regulacje 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 (Dz. U. z 2013 r., nr 490 ze zm.).

SSR (del.) Marta Karnacewicz SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska