

Sygn. akt I ACa 695/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko M. O. (1) i M. O. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 lipca 2014 r., sygn. akt I C 391/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej M. O. (2) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym**

SSA M. Gawinek SSA D. Jezierska SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 695/14

## UZASADNIENIE

Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od M. i M. O. (1) kwoty 78.160,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż w dniu 18 sierpnia 2002 r. zawarła z pozwanymi umowę o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem bonifikaty i ulgi w łącznej wysokości 77.385 zł, a pozwani po około 7 miesiącach zbyli ten lokal M. i P. Ś., nie będącymi dla nich osobami bliskimi.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa powołując się na treść art. 5 k.c. Wskazali, że sprzedaż lokalu podyktowana była ich sytuacją życiową, a zakup innego lokalu mieszkalnego nie wynikał z chęci zysku, lecz w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem nowych okoliczności życiowych. Podali, że nabycie lokalu od powódki wiązało się z koniecznością spłaty zadłużenia obciążającego lokal w wysokości 39.576,67 zł oraz że przeprowadzili w tym lokalu remont ponosząc wydatek w kwocie 18.000 zł.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w 1998 r. pozwana M. O. (2) bezskutecznie zwracała się do Gminy Miasto S. o wykup wynajmowanego lokalu komunalnego przy al. (...) w S.. Jej wniosek został rozpatrzony odmownie z uwagi na brak właściwej dokumentacji lokalu i urzędzenia księgi wieczystej. Gmina, w zamian za zrzeczenie się uprawnień do tego lokalu, zaproponowała pozwanym zawarcie umowy najmu innego lokalu, zadłużonego przez najemców, z możliwością jego wykupu. Pozwani zgodzili się na tę propozycję mimo, że wcześniej lokal ul. (...) wyremontowali i nie otrzymali żadnego zwrotu kosztów z tego tytułu. Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 12 września 2000 r. pozwani stali się najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 63,86 m<sup>(2)</sup>, składającego się z 3 pokoi o łącznej powierzchni 42,49 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 6,44 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,72 m<sup>(2)</sup>, w.c, przedpokoju. Lokal ten wymagał remontu kapitalnego, gdyż był zdewastowany. Pozwani ponieśli na ten cel wydatek w kwocie 18.000 zł. Pozwani złożyli wniosek o wykup tego lokalu. Cena została ustalona na kwotę 98.800 zł, bonifikata w wysokości 75%, a ulga za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty na 30 %, ostatecznie do zapłaty pozostawała kwota 16.415 zł. Pierwsza opłata z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu została określona na kwotę 626,97 zł. Pozwani uiszcili te należności. Zawarcie umowy sprzedaży tego lokalu uzależnione było również spłatą zadłużenia poprzednich najemców w wysokości 39.576,67 zł, które pozwani spłacili. Na podstawie umowy z dnia 18 sierpnia 2002r. o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego powodowa Gmina Miasto S. sprzedała na rzecz pozwanych M. O. (2) i S. O. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 26/1000 części oraz oddała we współużytkowanie wieczyste udział wynoszący 26/1000 części w gruncie, na podstawie uzgodnionych wyżej warunków. Wartość udzielonej bonifikaty wyniosła łącznie 77.385 zł. W umowie wskazano, że nabywcy mogą być zobowiązani do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat – licząc – od dnia nabycia – zbędą lokal mieszkalny (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przed upływem 5 lat wykorzystają lokal na inne cele (art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Pozwani zostali zaskoczeni takim zapisem w trakcie odczytywania aktu przez notariusza. Pełnomocnik powódki wyjaśnił im, że jeśli rzeczywiście będą musieli zmienić miejsce zamieszkania przyjętą przez Gminę praktyką jest niedochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacji, gdy środki ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą zostaną przeznaczone na zakup innego lokalu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wskazał, iż przepis ten dotyczy tzw. spekulantów, którzy chcieliby kosztem Gminy Miasto S. uzyskać korzyść majątkową w obrocie na rynku lokalem komunalnym.

W niedługim czasie pozwani zdecydowali się na przeprowadzenie się z prawobrzeżnej części S. na część lewobrzeżną, tj. sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz nabycie lokalu mieszkalnego w W. nr (...). Na decyzje powyższą złożyło się kilka okoliczności:

- w 2002 r. zmarła matka pozwanego M. O. (1), stąd pojawiła się konieczność sprawowania stałej opieki nad ojcem pozwanego będącym w podeszłym wieku (84 lata), który mieszkał na ul. (...) w S..

- pozwani pracowali w lewobrzeżu S.. W 2002 r. powódka jako pracownik akademicki podjęła nową pracę na ul. (...) oraz na ul. (...), zdarzało się, że późno kończyła pracę, często o nieregularnych porach, pracowała w systemie wieczorowym, miała zajęcia również w Ś.. Pozwany pracował na ul. (...), oraz prowadził działalności taksówkarską na terenie S..

- córka pozwanych uczęszczała do przedszkola na osiedlu (...) w S..

- rodzice pozwanej nie mogli sprawować opieki nad córką pozwanych z uwagi na chorobę.

Częsta podróż z mieszkania na ul. (...) mieszczącego się na prawobrzeżu była uciążliwa, długotrwała i kosztowa. Zamieszkanie w W. zdecydowanie poprawiało sytuację komunikacji pozwanych z miejscami pracy oraz ułatwiało sprawowanie opieki nad ojcem pozwanego. Celem upewnienia się, co do możliwości sprzedaży lokalu oraz ewentualnych konsekwencji sprzedaży przed upływem 5 lat od nabycia lokalu, pozwana M. O. (2) udała się do Urzędu Miasta S., gdzie w stosownej komórce organizacyjnej zajmującej się lokalami sprzedażą lokali komunalnych uzyskała informację, że Gmina Miasto S. nie będzie dochodzić zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, gdy środki ze sprzedaży mieszkania zostaną przeznaczone na zakup innego lokalu mieszkalnego w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Pozwani pozostawali w przekonaniu o braku konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty i dokonali sprzedaży lokalu przy ul. (...) w dniu 10 marca 2003 r. na rzecz M. Ś. oraz P. Ś. za cenę 103.000 zł obejmującą wyposażenie mieszkania. Następnie w dniu 14 marca 2003 r. pozwani zawarli z B. K. umowę sprzedaży na mocy, której pozwani nabyli za cenę 147.000 zł lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w W. składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, holu i spiżarni o powierzchni użytkowej 68,60 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy o powierzchni użytkowej 7,10 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 80/100.000 części w częściach wspólnych budynków i własności działki. Cena sprzedaży pokryta została częściowo ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz częściowo w kwocie 40.000 zł z kredytu bankowego. Za usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwani ponieśli koszt w wysokości 5.000 zł.

Pozwany M. O. (1) z uwagi na prowadzenie działalności taksówkarskiej na terenie S. zameldowany był w mieszkaniu ojca na ul. (...) w S.. Brak takiego meldunku na terenie S. uniemożliwił by mu wykonywanie tej pracy. W 2008r. związek małżeński pozwanych został rozwiązany przez rozwód, wtedy też pozwany wyprowadził się z mieszkania w W. i zamieszkał w mieszkaniu ojca.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2010 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty na przez Gminy Miasto S. kwoty 94.542,56 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu przy ul. (...). Pozwani wnieśli o umorzenie postępowania z uwagi na brak podstaw faktycznych i prawnych żądania zapłaty oraz sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz wykładni logicznej i celowościowej dobrodziejstw bonifikaty. W dalszej korespondencji między stronami zgłaszane były wnioski o umorzenie lub częściowego umorzenie należności z ich rozłożeniem na raty, lecz do zawarcia porozumienia nie doszło.

Pismem z dnia 6 marca 2013 r. powódka zawiadzała pozwanych do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Uгода nie została zawarta, gdyż pozwani nie stawili się na posiedzenie.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwa za niezasadne z uwagi na jego sprzeczność z art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę roszczenia stanowi art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651; dalej: u.g.n.) w brzmieniu z dnia 10 marca 2003 r. tj. z daty dokonania przez pozwanych sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S. nabytego wcześniej od powodowej Gminy Miasto S. w dniu 18 sierpnia 2002 r. z bonifikatą. Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. właściwy organ może 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 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7 (jako lokal mieszkalny). Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sytuację prawną pozwanych oraz działanie powódki Sąd ocenił przez pryzmat zmiany art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie w dniu 22 października 2007 r. i polegała na wprowadzeniu m.in. regulacji art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n., zgodnie z którą obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstaje w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z

jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Powyższa zmiana uzasadnia przyjęcie, iż podstawowym celem regulacji art. 68 u.g.n. jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Sąd miał na uwadze, że wskazany przepis nie ma zastosowania w sprawie, to jednak wskazuje na zasadniczy cel udzielenia bonifikaty. Pozwani wykazali natomiast, iż przyczyną dokonania sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S., które mieściło się na prawobrzeżnej stronie miasta oraz powodem przeprowadzenia się do W., były trudności komunikacyjne z lewobrzeżną częścią miasta, gdzie mieściło się centrum aktywności życiowej pozwanych. Nadto opłaty za utrzymanie mieszkania, które okazały się wyższe niż w nowo nabytym lokalu, pozwalają przyjąć, że zachowanie pozwanych podyktowane było wyłącznie racjonalną oceną sytuacji życiowej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a nie chęcią zysku.

Wobec powyższych okoliczności Sąd stwierdził, że sprzedaż lokalu przy ul. (...) w S. nie miała na celu wzbogacenia się kosztem powódki, tym bardziej że pozwani już przed nabyciem przedmiotowego lokalu ponieśli znaczne koszty. Spłacili zadłużenie poprzednich lokatorów w wysokości 39.576,67 zł oraz przeprowadzili remont mieszkania, który wyniósł około 18.000 zł. Nadto do zasobów powódki powrócił lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. dotychczas wynajmowany przez pozwanych M. O. (2) i M. O. (1) bez zadłużeń. Łączne koszty poniesione przez pozwanych w związku z zakupem lokalu przy ul. (...) wyniosły więc 73.991,67 zł. Biorąc zaś pod uwagę, że pozwani lokal sprzedali za kwotę 103.000 zł, a powódka oceniała wartość tego lokalu na 93.800 zł, a więc zaledwie na 19.808,33 zł więcej od tego co włożyli pozwani w ten lokal, żeby stać się jego właścicielami, Sąd uznał, że nie można mówić o wzbogaceniu się pozwanych. Korzyść ze sprzedaży przedmiotowego przy ul. (...) w S. osiągnęli nie tylko pozwani ale i powodowa Gmina Miasto S., gdyż pozwani spłacili zadłużenie w kwocie 39.576,67 zł oraz przeprowadzili remont generalny, przez co powódka odzyskała całość należności, których praktycznie nie mogła odzyskać od poprzednich najemców, a nadto pozbyła się z zasobów lokalu, który wymagał znacznych nakładów, aby mógł być w dalszym ciągu wynajmowany.

Zdaniem Sądu znaczenie ma również fakt, że pozwani ubiegali się wcześniej o wykup lokalu, który z powodu braku urzędzonej księgi wieczystej nie mógł być sprzedany. Gmina zamiast taką księgę urządzić przedstawiła propozycję zrzeczenia się tego lokalu i bez oferty zwrotu kosztów jego remontu. W związku z taką sytuacją zachowanie powódki Sąd ocenił jako szczególne wykorzystanie swojej przewagi na rynku i obecnie stawianie pozwanym zarzutu, że kosztem powódki się wzbogacili patrząc na poniesione przez nich koszty jest zdaniem Sądu nadużyciem prawa.

Sąd miał na uwadze również informacje przekazane pozwanym, a dotyczące realizacji przez Gminę prawa żądania zwrotu waloryzowanej bonifikaty. Sąd dał wiarę pozwanym w tym zakresie, z uwagi między innymi na posiadanie z urzędu, z innych spraw sądowych o analogicznym przedmiocie, wiedzy, iż taka była przyjęta przez Gminę Miasto S. praktyka i takie informacje były udzielane osobom nabywającym lokale z bonifikatą. Kontrahenci Gminy Miasto S. pozostawali w uzasadnionym zaufaniu do pracowników powódki, jak i co do prawdziwości udzielonych informacji, stąd nie można czynić im zarzutu, że w działaniu wykazali się brakiem wiedzy i naiwnością. Na taką dotychczasową praktykę wskazuje fakt, że o zwrot bonifikaty Gmina zaczęła upominać się na bardzo krótki okres przed upływem przedawnienia. W tej sprawie od sprzedaży lokalu przez pozwanych a wezwaniem do zapłaty upłynęło 7 lat. Zdaniem Sądu powódka nie uczyniła tego wcześniej, bo zasadą w Gminie było nie odbieranie bonifikat jeśli nabywcy lokali sprzedawali je na cele mieszkalne. Sytuacja zmieniała się po kontroli przez organy zewnętrzne.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe okoliczności jednoznacznie uzasadniają stwierdzenie, iż dochodzenie przez pozwaną Gminę Miasto S. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi czynienie z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i jest sprzeczne art. 5 k.c. Obywatel w kontaktach z władzą publiczną zawsze jest słabszym partnerem i ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie organów tej władzy nie naruszy jego praw, a względ na interesy finansowe Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspokajania potrzeb obywateli w tym zakresie.

Apelację od tego wyroku wywiódła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

I. błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, że:

- po stronie pozwanych nie wystąpiło wzbogacenie, ponieważ pozwani spłacili dług poprzednich lokatorów oraz wyremontowali mieszkanie, podczas gdy wyrażało się ono przede wszystkim w możliwości nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy za znikomy procent jego wartości rynkowej, a zamiana lokalu przy al. (...) na lokal przy ul. (...) ze spłatą długów poprzednich najemców miała miejsce w związku z wolą pozwanych uzyskania lokalu o większej powierzchni, a nie odmową sprzedaży lokalu przy al. (...), a nadto rzekome, nieuwiarygodnione wydatki na remont dotyczyły lokalu położonego przy al. (...), a nie lokalu nabytego od powódki;

- po stronie pozwanych zaistniały wyjątkowe okoliczności uzasadniające uznanie powództwa za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy pozwani faktu zaistnienia takich okoliczności w prowadzonym postępowaniu nie wykazali;

- pracownicy powódki utwierdzali pozwanych w przekonaniu, że w razie sprzedaży lokalu i przeznaczeniu środków w terminie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, nie powstaną dla nich żadne ujemne następstwa tej czynności, podczas gdy treść zebranego w toku sprawy materiału dowodowego, w tym zapis zamieszczony w akcie notarialnym wskazują na zupełnie odmienne stanowisko Gminy, a nadto w dacie sprzedaży pierwotnej i wtórnej lokalu nikt nie mógł jeszcze znać treści przepisu, który zaczął obowiązywać pod koniec 2007 r.;

## II. naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że uciążliwość dojazdu do dodatkowego miejsca zatrudnienia i przedszkola dziecka przez młodych ludzi oraz konieczność sprawowania sporadycznej opieki nad rodzicem w podeszłym wieku stanowią nadzwyczajną, wyjątkową sytuację, która usprawiedliwia sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą znacznie przed upływem terminów wskazanych w ustawie podczas gdy odmowa ochrony praw podmiotowych musi być uzasadniona faktem istnienia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych lub teleologicznych;

- art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że roszczenie powódki nie zasługuje na ochronę, ponieważ jest rażące i nieakceptowalne w kontekście sytuacji, w której Gmina dochodzi swoich praw podmiotowych, o których lojalnie, w formie pisemnej w akcie notarialnym uprzedza swoich kontrahentów, na rzecz bliżej nie określonych i nie wykazanych praktyk niedochodzenia zwrotu bonifikaty przez powódkę, a znanych Sądowni z urzędu z innych postępowań,

- art. 5 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania przez Sąd I instancji, iż wystąpienie z żądaniem po 7 latach od zaistnienia zdarzenia kreującego roszczenie stanowi nadużycie prawa, jak również ma stanowić potwierdzenie praktyki obowiązującej u powódki o niedochodzeniu zwrotu bonifikaty, podczas gdy powódka miała jeszcze 3 lata na podjęcie decyzji o dochodzeniu przedmiotowego roszczenia;

- art. 68 u.g.n. w brzmieniu z dnia wtórnej sprzedaży lokalu przez pozwanych, poprzez jego błędną wykładnię, zgodnie z którą poprawa warunków życiowych, konieczność sprawowania opieki nad rodzicami, brak wzbogacenia się pozwanych uzasadniają odmowę zwrotu bonifikaty, podczas gdy zgodnie z treścią obowiązującego wówczas przepisu z obowiązku zwrotu bonifikaty zwalniało jedynie zbycie na rzecz osoby bliskiej;

- art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n. poprzez ich zastosowanie, a zatem nadanie ww. przepisom charakteru retroaktywnego, choć intencja taka nie została w żaden sposób ujawniona przez ustawodawcę np. poprzez brzmienie przepisów intertemporalnych;

## III. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że:

- powódka korzystając ze swoich ustawowych uprawnień, zmierzających do odzyskania publicznych środków, narusza zasady współżycia społecznego, oraz że cel działania pozwanych uzasadnia oddalenie powództwa,

- Gmina odmówiła zbycia pozwanym lokalu przy al. (...) powołując się na brak urzędzonej księgi wieczystej i zamiast taką księgę urządzić przedstawiła propozycję „zrzeczenia” się tego lokalu bez możliwości zwrotu kosztów remontu, wykorzystując swoją pozycję na rynku, co jest ustaleniem poczynionym przez Sąd w sposób oczywiście sprzeczny z pismem Gminy z dnia 14 października 1998r.,

- pozwani nabywając od powódki przedmiotowy lokal mieszkalny spłacili obciążające lokal zadłużenie, podczas gdy spłata miała miejsce w 2000 r. i związana była z dokonaną zamianą lokalu na większy, natomiast wykup lokalu od Gminy miał miejsce w 2002 r. i nie był uzależniony od spłaty jakichkolwiek zobowiązań innych niż obciążających pozwanych,

- pozwani ponieśli wydatki na remont lokalu przy ul. (...) w kwocie 18.000 zł., podczas gdy dotyczyły one lokalu przy al. (...), a nadto w żaden sposób okoliczność ta nie została przez pozwanych nawet uwiarygodniona;

IV. naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu ponad osnowę dokumentu urzędowego i przyjęcie za wiarygodne i wykazane oświadczeń woli sprzecznych z treścią tego dokumentu.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego na jej rzecz. Ponadto wniosła o dopuszczenie dowodów w postaci dołączonych do odpowiedzi na apelację rachunków i faktur na okoliczność, iż na remont mieszkania nabytego od powódki została wydatkowana przez pozwanych kwota 18.000 zł wskazując, że potrzeba powołania tych dowodów powstała na etapie postępowania apelacyjnego, gdyż strona powodowa wcześniej nie kwestionowała faktu dokonania pozwanych remontu mieszkania położonego przy (...)w S. oraz wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków.

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

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy oraz ocenę prawną tego Sądu zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Kontrola instancyjna nie wykazała bowiem błędów w zakresie oceny materiału dowodowego i konstruowania na jego podstawie ustaleń faktycznych, jak również innych naruszeń prawa procesowego i prawa materialnego, które uzasadniałyby wzruszenie wyroku Sądu I instancji.

Sąd Apelacyjny postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i przeprowadził dowód z zawnioskowanych przez pozwanych dokumentów na okoliczność poniesienia przez nich wydatków na remont mieszkania, którego spór dotyczy, w kwocie 18.000 zł. Decyzja ta nie narusza dyspozycji art. 381 k.p.c., albowiem stanowisko prezentowane przez powódkę w postępowaniu w pierwszej instancji pozwalało sądzić, iż nie kwestionuje ona okoliczności wykonania przez pozwanych remontu mieszkania przy ul. (...) w S. i przeznaczenia na ten cel środków w wysokości nie mniejszej niż 18.000 zł, a w konsekwencji potrzeba powołania dalszych dowodów zaistniała dopiero po zapoznaniu się pozwanych z apelacją powódki. Dowody ze przedstawionych dokumentów dołączonych do odpowiedzi na apelację korespondowały z treścią dowodów z zeznań pozwanych i potwierdziły prawidłowość ustaleń Sądu Okręgowego we wskazanym zakresie.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do podważenia ustaleń Sądu I instancji w zakresie okoliczności, jakie poprzedzały ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. i nabycie go przez pozwanych z bonifikatą w trybie art. 68 u.g.n. oraz przyczyn sprzedaży tego lokalu oraz zakupu innego, położonego w drugiej części S.. Dokonując weryfikacji ustaleń Sąd Apelacyjny miał na względzie, że zarzut w tym zakresie może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w

sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniami wiedzy. Zaznaczyć przy tym należy, że do przyjęcia trafności zarzutu nie wystarcza wskazanie innej, możliwej na gruncie zebranych dowodów wersji faktycznej, lecz niezbędne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę sądu, a podniesione w tym zakresie argumenty winny wskazywać na brak powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym. Jeżeli jednak z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Treść pisma Gminy z dnia 14 października 1998r. wprost potwierdza okoliczność, że wniosek pozwanych o nabycie najmowanego przez nich lokalu przy al. (...) nie mógł zostać pozytywnie rozpoznany, a powódka nie potrafiła nawet w przybliżeniu podać, w jakim okresie zostaną usunięte przeszkody uniemożliwiające ustanowienie odrębnej własności lokalu i ich przeniesienie na pozwanych. Sąd Okręgowy dysponował treścią zeznań pozwanej, w świetle których okoliczność ta stanowiła jedną z przyczyn zamiany lokalu, niezależnie od tego, iż przyjmując propozycję powódki pozwani uzyskali prawo najmu do lokalu mieszkalnego o większej powierzchni użytkowej. Niewątpliwym jest również to, że objęcie przez pozwanych innego lokalu uzależnione było od spłaty zadłużenia obciążającego ten lokal. Chronologia powyższych zdarzeń uprawnia do wyprowadzenia wniosku, iż nabycie lokalu w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n., do którego dążyli pozwani, uzależnione było od wcześniejszego spełnienia świadczeń pieniężnych i w tym znaczeniu warunkiem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży była spłata zadłużenia.

Nie budzą zastrzeżeń Sądu odwoławczego także ustalenia co do tego, że w 2002r. tj. kiedy doszło do nabycia przez pozwanych lokalu przy ul. (...), który najmowali od dwóch lat, nastąpiły zmiany w ich sytuacji życiowej, albowiem po śmierci matki pozwanego powstała konieczność sprawowania opieki nad ojcem pozwanego, zaś pozwana podjęła pracę jako pracownik akademicki, którą świadczyła przy ul. (...). Położenie mieszkania zajmowanego przez pozwanych przestało współgrać z centrum ich aktywności zawodowej i rodzinnej.

Niewątpliwym w świetle zebranego materiału jest również to, że pozwani w celu korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a następnie jego nabycia ponieśli poza ceną, która po udzielonej bonifikacie i uldze wyniosła 16.415 zł, wydatek na pokrycie zadłużenia tego lokalu powstałego po poprzednich najemcach wynoszącego 39.576,67 zł oraz koszt jego remontu w kwocie 18.000 zł. Łącznie zatem w celu uzyskania niniejszego lokalu dla potrzeb mieszkaniowych, jak trafnie wyliczył Sąd Okręgowy, pozwani wydatkowali kwotę 73.991,67 zł.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził nadto błędów w ocenie zeznań pozwanych i przyjętych na ich podstawie ustaleń, że pozwani pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu, iż Gmina nie wystąpi do nich z roszczeniem o zwrot waloryzowanej równowartości udzielonej bonifikaty i ulgi. Wbrew zarzutom skarżącej ustaleń tych nie podważa treść aktu notarialnego zawierającego umowę stron w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. O ile bowiem niewątpliwym jest, że przy zawieraniu powyższej umowy pozwani zostali poinformowani o możliwej sankcji za zbycie lokalu w ciągu 5 lat na rzecz innej osoby niż osoba bliska bądź wykorzystanie go w tym okresie na cel inny mieszkaniowy, zostały w sprawie ujawnione okoliczności dotyczące tego, jakiego rodzaju informacje pozwani otrzymali co do praktyki Gminy w zakresie korzystania z tej sankcji. Biorąc pod uwagę, że po stronie powódki powstało wiele roszczeń przeciwko nabywcom o zwrot równowartości bonifikaty z powodu zbycia lub wykorzystania lokalu z naruszeniem ograniczeń wynikających z art. 68 u.g.n. i wiele z nich było dochodzonych przed tutejszym Sądem Okręgowy, w wyniku czynności służbowych podejmowanych w innych sprawach Sąd ten posiadał informacje o tym, jaką praktykę stosowała Gmina i jakie w związku z tym mogły być udzielane informacje nabywcom lokali w trybie art. 68 u.g.n., a w konsekwencji był uprawniony uwzględnić tę wiedzę weryfikując wiarygodność zeznań pozwanych.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podzielił oparte na nich stanowisko Sądu I instancji, iż w realiach niniejszej sprawy zgłoszenie przez powódkę żądania zwrotu równowartości bonifikaty i ulgi po ich waloryzacji stanowi nadużycie prawa. Analiza okoliczności faktycznych, którą przedstawił Sąd Okręgowy oraz ich ocena, wbrew zarzutom podniesionym w apelacji, nie wskazują na nieprawidłowe zastosowanie art. 5 k.c., z uchybieniem ugruntowanej jego wykładni. Przede wszystkim podkreślić należy, iż stosowanie tego przepisu winno

być rozważane w świetle całokształtu okoliczności danego przypadku, natomiast argumenty skarżącej opierają się na wybiórczym potraktowaniu stanu faktycznego sprawy, zaakcentowaniu, że dążenie do poprawy warunków bytowych i eliminacji trudności z komunikacją miejską nie stanowi okoliczności wyjątkowej, oraz pominięciu lub umniejszeniu znaczenia innych okoliczności, które przemawiają na korzyść pozwanych takich jak spłata znacznego zadłużenia lokalu z tytułu korzystania z niego przez inne osoby oraz poniesieniu wydatków na remont poprzednio najmowanego mieszkania oraz mieszkania, które pozwani zbyli na rzecz osoby trzeciej.

Trafny co do zasady jest argument powódki, iż art. 5 k.c. nie może znaleźć zastosowania do sytuacji, w której nabywca zamiast wykorzystać lokal uzyskany z zastosowaniem bonifikaty na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowym czyni go przedmiotem dalszego obrotu. Jednakże skarżąca już nie zauważa, iż powyższe oznacza, że istotny jest cel działania nabywcy, który podejmuje decyzję o sprzedaży lokalu nabytego w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n. W danym przypadku niewątpliwym jest, że decyzja pozwanych miała bezpośredni związek z ich potrzebami mieszkaniowymi, stąd zasadnicza intencja wprowadzenia art. 68 ust. 1 u.g.n., jakim jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, została zachowana. O naruszeniu art. 5 k.c. nie może świadczyć samoistnie fakt, iż dopiero w wyniku późniejszych zmian ustawy, jakie zostały wprowadzone po dokonaniu przez pozwanych sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą i ulgą, a które nie mają do niej zastosowania, przeznaczenie środków ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu mieszkalnego zwalniało nabywców z obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty.

Po pierwsze, kierunek zmian legislacyjnych w obrębie art. 68 u.g.n. pozwala na wyinterpretowanie, jaki podstawowy zamiar przyświecał ustawodawcy przy wprowadzeniu możliwości nabycia lokalu najmowanego od gminy z bonifikatą. Jest to o tyle istotnie, że niejednokrotnie zmiany ustawy są konsekwencją dostosowania przepisów do społecznie pożądanym i oczekiwanych rozwiązań, którym pierwotna wersja przepisu, mimo takowych założeń, nie sprostała. Należało zatem mieć na względzie cel wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości, do których należy między innymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dotychczasowego najemcy i stabilizacja jego sytuacji w tym zakresie. Temu celowi nie odpowiadała w pełni regulacja określająca przypadki powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, podczas gdy zbycie nieruchomości zawsze skutkowało jego powstaniem, niezależnie od przyczyny i celu zbycia. Zatem sytuacja prawa strony, która nieruchomość nabytą w trybie art. 68 ust. 2 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, iż nowelizacja 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, iż zgłoszenie niniejszego żądania stanowi nadużycie prawa.

Po drugie, strona powodowa pomija, iż Sąd Okręgowy zastosował art. 5 k.c. nie tylko dlatego, że pozwani ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabyli niezwłocznie inny lokal w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz także z tego względu, że w sprawie wystąpiły inne, nietypowe okoliczności. Pierwsza grupa obejmuje okoliczności, w jakich doszło do zawarcia przez pozwanych umowy najmu lokalu przy ul. (...). Pozwani zrzekli się prawa najmu innego lokalu, na który ponieśli istotne nakłady finansowe w związku z jego remontem i nie uzyskali zwrotu środków na ten cel wyłożonych. Lokal nie był zadłużony, a wniosek pozwanych o jego nabycie został negatywnie rozpoznany z przyczyn leżących po stronie powódki. Druga grupa okoliczności dotyczy wydatków, jakie pozwani ponieśli w związku z objęciem mieszkania przy ul. (...). Spłacili oni zadłużenie w znacznej wysokości oraz przeprowadzili w tym mieszkaniu remont. Z tego tytułu wyłożyli łącznie kwotę ok. 58.000 zł. Okoliczność ta ma istotne znaczenie przy ocenie, czy sprzedaż niniejszego lokalu prowadziła do uzyskania przez pozwanych korzyści wykraczającej poza regulację z art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży lokalu. W tym zakresie pozwana akcentuje, iż korzyść pozwanych polegała na uzyskaniu możliwości nabycia lokalu w stanie developerskim w rozwijającej się, dogodnie położonej dzielnicy S., bowiem ze sprzedaży lokalu nabytego od powódki z bonifikatą pozwani uzyskali kwotę 103.000 zł. Jednocześnie pozwana pomija, że aby uzyskać taką cenę ze sprzedaży pozwani wyłożyli wcześniej na ten lokal środki w kwocie ok. 58.000 zł a następnie zapłacili cenę za jego nabycie w kwocie 16.415 zł. To, iż



pokrycie zadłużenia lokalu wiązało się z wolą uzyskania przez pozwanych lokalu o większej powierzchni niż dotychczas nie niweczy znaczenia tego, iż pozwani musieli uiścić kwotę prawie 40.000 zł na spłatę cudzego długu. Natomiast wyłożenie środków na remont tego lokalu spowodowało podwyższenie jego standardu i w sposób oczywisty przełożyło się na jego wartość rynkową, a tym samym po zainwestowaniu w lokal własnych środków pozwani mogli otrzymać za niego cenę 103.000 zł. Powyższe powoduje, że wystąpienie korzyści majątkowej po stronie pozwanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu należy rozważać jedynie w zakresie różnicy między kwotą uzyskaną ze sprzedaży – 103.000 zł, a kwotą, jaką łącznie ponieśli pozwani na ten lokal i na jego nabycie wynoszącą 73.991,67 zł. Nie można jednak pominąć tego, że w wyniku powyższych działań również powódka odniosła korzyść majątkową. Uzyskała bowiem spłatę zadłużenia, na którą nie mogła liczyć od dłużnika osobistego oraz z jej majątku za odpowiednią opłatą wyszedł składnik majątkowy, który wymagał nakładów finansowych, aby mógł być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem. Ponadto, w wyniku wcześniejszej zamiany najmowanych lokali, do zasobów mieszkaniowych powódki powróciło mieszkanie bez zadłużeń, w dobrym stanie technicznym, z którego mogła powódka mogła uczynić użytek bez czynienia dodatkowych nakładów finansowych. Zarówno zatem po stronie pozwanych, jak i po stronie powódki powstały wymierne korzyści majątkowe, a przy tym wartość korzyści pozwanych nie przekraczała przysporzenia, jakie uzyskała powódka.

Nie jest także skuteczny argument powódki, że w dacie nabycia przez pozwanych lokalu przy ul. (...) następnie jego zbycia, celem regulacji związanych z możliwością zakupu nieruchomości z bonifikatą, było ułatwienie nabywcom zakupu wyłącznie konkretnego lokalu mieszkalnego. O ile bowiem uzyskanie korzyści majątkowej w postaci bonifikaty ceny dotyczyło indywidualnie oznaczonego lokalu, to nie sposób a priori wykluczyć zastosowanie art. 5 k.c. do wszystkich tych przypadków, w których korzyść ostatecznie sprowadzała się do uzyskania sposobności nabycia jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego i wykraczała poza ograniczenia z art. 68 ust. 2 u.g.n. Ustawodawca nie wyłączył możliwości zgłoszenia zarzutu z art. 5.kc. do stosunków prawnych dotyczących regulacji z art. 68 u.g.n. Fakt, iż dopiero nowelizacja tego przepisu w 2007 roku wyłączyła prawo dochodzenia zwrotu bonifikaty w sytuacji, jaka stanowi podstawę żądania, nie przesądza o braku możliwości oddalenia tego żądania na podstawie art. 5 k.c.

Mając na względzie powyższe argumenty nie można Sądowi I instancji zarzucić, iż swoje rozstrzygnięcie oparł na społecznie pożądaney treści przepisu wbrew jego legalnej wykładni, albowiem jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd ten miał na względzie nie tylko kierunek zmian legislacyjnych w obrębie przepisu stanowiącego podstawę żądania, lecz także okoliczności towarzyszące transakcji stanowiącej źródło roszczenia, w tym wcześniejsze przyczyny zamiany najmowanych lokali, konsekwencje majątkowe dla obu stron procesu, a także aktualną sytuację życiową pozwanych oraz silniejszą pozycję powódki.

Ustawodawca w art. 5 k.c. 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, iż określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Oceny tej dokonuje się poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku prawnego świetle całokształtu okoliczności danego przypadku. Jeśli okoliczności te, rozpatrywane łącznie według kryteriów obowiązujących w ramach zasad współżycia społecznego takich jak np. zasada słuszności, sprawiedliwości społecznej, nakazują przyznać ochronę dłużnikowi, roszczenia na podstawie art. 5 k.c. podlega oddaleniu.

Celem przyznania pozwany bonifikaty i sprzedaży lokalu było zagwarantowanie im warunków lokalowych. Cel ten został niewątpliwie zachowany, albowiem pozwani wykorzystali nabyty przez siebie lokal zbywając go wyłącznie na cele mieszkaniowe. Wprawdzie polepszyli swoje warunki bytowe jednakże kosztem dodatkowego obciążenia finansowego. W wyniku zamiany lokalu przy al. (...) na lokal przy ul. (...) uzyskali lokal o większej powierzchni użytkowej, lecz okoliczność ta ma poboczne znaczenie, gdyż powierzchnia lokalu w stosunku do ilości osób nie stanowiła czynnika decydującego o przyznaniu bonifikaty i jej wysokości. Nie można zatem uznać, że zmiana warunków bytowych naruszyła cel bonifikaty.

Nie bez znaczenia jest również, iż pozwani mogli pozostawać w subiektywnym przekonaniu, że zamiana lokalu na inną nieruchomość w celach mieszkalnych, nie będzie stanowić podstawy do zwrotu bonifikaty. Nie zwalnia to pozwanych od konsekwencji niezajomości prawa, lecz stanowi okoliczność łagodzącą.

Wreszcie uwzględnienie wysokości wydatków, jakie pozwani ponieśli, aby mogło dojść do zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...), zamieszkania w nim, a następnie jego nabycia, w stosunku do ceny uzyskanej z jego sprzedaży oraz zakres korzyści majątkowych osiągniętych przez powódkę, prowadzi do wniosku, że wykorzystanie przez pozwanych lokalu odpowiednio do ich potrzeb istniejących w 2002r. nie godziło w interes powódki oraz prowadzoną przez nią polityką mieszkaniową, uwzględniającą preferencyjną sprzedaż lokali najemcom.

Do powyższego należy dodać, że zmiana okoliczności dotyczących sytuacji życiowej pozwanych, usprawiedliwiła decyzję pozwanych o sprzedaży lokalu czyniąc ją społecznie akceptowalną mimo upływu krótkiego okresu czasu od nabycia lokalu z bonifikatą.

Ogół powyższych okoliczności rozpatrywanych łącznie, zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnia oddalenie roszczenia powódki na podstawie art. 5 k.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki za nieskuteczną i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego stanowił art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanej została ustalona zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. nr 461).

SSA M. Gawinek SSA D. Jeziarska SSA M. Iwankiewicz