

Sygn. akt I ACa 570/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko H. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 1451/14

I. oddala apelację,

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

SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 570/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 sierpnia 2014 r. powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od pozwanej H. S. kwoty 103.879,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku położonym w S., przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 21 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 435/13 Sąd Okręgowy w Szczecinie roszczenie to uwzględnił. W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II.).

Orzeczenie tej treści Sąd Okręgowy wydał poczyniwszy ustalenia faktyczne z których wynika, że pozwana w dniu 23 stycznia 2003 roku, na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) zawarła z Gminą Miasto S. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S., przy ul. (...), umowę sprzedaży wskazanego lokalu oraz umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu. Na mocy przedmiotowej umowy, pozwana nabyła wskazany lokal mieszkalny wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 94/1000 oraz przyjęła w użytkowanie wieczyste na 99 lat wynoszący 94/1000 udział w gruncie, stanowiącym działkę numer (...), obręb (...), o obszarze 272 m⁽²⁾, położonym w S. przy ul. (...), na którym posadowiony został budynek mieszkalny wielorodzinny, w skład którego wchodzi lokal nabyty przez pozwaną. Wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku, ustalona została na kwotę 119.800 zł. Gmina Miasto S. zastosowała bonifikatę w wysokości 75% oraz 30% ulgi z tytułu zakupu lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, w związku z czym do zapłaty pozostała kwota 20.965,00 zł. W § 4 umowy znajdowało się oświadczenie stron, że umowę tę zawierają m. in. w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W § 9 umowy pozwaną pouczono, że może ona zostać zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbędzie lokal mieszkalny, chyba że zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej lub przed upływem 5 lat wykorzysta lokal mieszkalny na inne cele.

W swoich ustaleniach Sąd ten wskazał, że w dniu 15 września 2004 r. tj. przed upływem 5 lat od nabycia lokalu od powódki, pozwana na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) dokonała sprzedaży lokalu nabytego od Gminy Miasto S. wraz prawami z nim związanymi na rzecz A. i W. B. tj. na rzecz osób nie będących osobami bliskimi w stosunku do pozwanej w rozumieniu ustawy o gospodarce, za kwotę 125.000zł. Pozwana w dniu 17 września 2004 r. dokonała zakupu od K. i D. R. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 49,09 m² znajdującego się w domu wielorodzinnym położonym w S. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę na kwotę 98.000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że Gmina Miasto S. zażądała zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, dokonanej przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” tj. 103.879,93 zł. Pomimo upływu 14-dniowego terminu do zwrotu bonifikaty pozwana nie uczyniła zadość żądaniu powoda, lecz odmówiła zapłaty bonifikaty, powołując się na okoliczność regulowaną obecnie przez art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i podnosząc, że przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Pozwana po poinformowaniu jej, że w dniu dokonania przez nią wtórnej sprzedaży lokalu powoływane zwolnienie nie obowiązywało, nie zwróciła powodowi kwoty udzielonej bonifikaty. Pozwana złożyła wniosek o umorzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że pozwana uzyskuje dochody z tytułu emerytury w wysokości 2.485 zł netto miesięcznie. Zamieszkuje razem z córką – K. S. (1), która wcześniej uzyskiwała dochód netto w wysokości 817,37 zł, a obecnie około 1.400 zł oraz wnuczką M. L. – który otrzymuje alimenty w kwocie 300 zł i zasiłek rodzinny w kwocie 109 zł. Miesięczne koszty utrzymania mieszkania przy ul. (...) wynoszą 490,09 zł Na dzień 19 sierpnia 2013 r. pozwana była zadłużona na łączną kwotę 25.134 zł. Gmina Miasto S. poinformowała pozwaną, że istnieje możliwość umorzenia waloryzacji w kwocie 5.044,93 zł, rozłożenie bonifikaty w kwocie 98.835 na 300 rat miesięcznych po 329,45 zł i

zabezpieczenie spłaty wierzytelności poprzez akt notarialny hipoteki umownej i w tym celu zostanie przygotowana stosowna umowa. Pozwana nie skorzystała z powyższej propozycji.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika też, że pozwana cierpiała na zaburzenia emocjonalne wymagające interwencji psychiatrycznej oraz wodogłowie wewnętrzne. Stres związany z problemami z córką doprowadził do stwierdzenia u pozwanej nadciśnienia. M. S. (2) tj. mąż pozwanej zmarł nagle (...) roku. Na skutek śmierci ojca córka pozwanej - K. S. (1), przeżywała załamanie nerwowe, co skutkowało problemami natury emocjonalnej oraz zadawaniem się z miejscową patologią społeczną, której centrum życiowe było w okolicy lokalu na ul. (...). Córka pozwanej nadużywała alkoholu oraz miała do czynienia z narkotykami. Dziecko córki pozwanej urodziło się w grudniu 2005 r. Pozwana w celu uniknięcia kolejnych problemów córki natury prawno-karnej oraz uniknięcia dalszych problemów alkoholowych córki zdecydowała się opuścić swoje dawne mieszkanie na ul. (...).

W oparciu o takie ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ten miał przy tym na względzie, że niewątpliwie podstawą roszczeń powódki – Gminy Miasto S. są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między pozwaną H. S. a osobami trzecimi – A. i W. B., której przedmiotem była sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...), czynności która miała miejsce w dniu 23 stycznia 2003 r. Przytoczywszy treść art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie tej transakcji oraz omówiwszy wykładnię tej regulacji, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że bezspornie pozwana dokonała sprzedaży nabytego od powódki lokalu po upływie półtora roku od chwili jego nabycia, co dało powódce możliwość wystąpienia z żądaniem objętym pozwem.

Sąd ten jednak odwołał się do przepisu art. 5 k.c. którym ustawodawca wyłączył ochronę podmiotu, korzystającego z przysługującego mu prawa w sposób nie dający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Sąd ten zaznaczył, że 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 Okręgowy do przekonania, że skorzystanie w tym przypadku przez powódkę z przysługującego jej prawa, stanowiłoby jego nadużycie. Według tego Sądu bowiem celem działania pozwanej, która zbyła dotychczasowy lokal mieszkalny nabyty z bonifikatą przed upływem pięciu lat od jego nabycia nie była chęć zysku czy polepszenia standardu mieszkania, a troska o życie córki i konieczność zmiany otoczenia. Sąd ten wskazał, że córka pozwanej wspólnie z nią zamieszkująca po śmierci ojca tj. męża pozwanej całkowicie się załamała, co wynikało z faktu, że faktycznie jej wychowywaniem zajmował się zmarły ojciec, a ich relacje uznać można było za przyjacielskie. Ojciec był dla córki silnym wzorcem do naśladowania, a jego nagły zgon przyczynił się do tego, że zaczęła ona sprawiać problemy wychowawcze. Nadto ulica (...), na której pozwana wraz z córką zamieszkiwała, położona jest w dzielnicy N. od lat uznawanej za jedną z najmniejbezpieczniejszych części S.. Wskutek przeżytego załamania, córka pozwanej - osoba uzdolniona muzycznie i grzeczna - diametralnie zmieniła swoje zachowania. Nawiązała kontakty z osobami o wątpliwej moralności niekiedy mającymi problem z prawem. Doprowadziło to do tego, że córka pozwanej zaczęła mieć problemy z alkoholem, coraz częściej opuszczała zajęcia szkolne, a także przytrafił się jej incydent związany z narkotykami. Zamiast uczyć się i rozwijać swoje umiejętności córka pozwanej spędzała wiele czasu z nieodpowiednim towarzystwem, które miało na nią wyraźnie niekorzystny wpływ. Istotne jest to, że osoby, z którymi córka pozwanej nawiązała znajomość są mieszkańcami ulicy (...) oraz pobliskich ulic. Córka pozwanej co prawda podejmowała próby zakończenia tych znajomości, jednakże nie było to łatwe z uwagi na silną presję otoczenia. W skrajnych przypadkach prowadziło to do przemocy fizycznej wobec córki pozwanej np.: poprzez obcięcie jej włosów czy pośrednio wobec samej pozwanej np.: przez wybite szyby w mieszkaniu rzuconą cegłą czy kradzieże. Według Sądu Okręgowego sytuacja pozwanej i jej córki nie wyglądała optymistycznie, a dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu mogłoby tylko pogarszać ten stan. Sąd ten stwierdził, że pozwana świadoma była konsekwencji wynikających ze zbyt szybkiej sprzedaży mieszkania uzyskanego wcześniej z bonifikatą, jednakże jak w owym czasie najważniejszą sprawą było dla niej dobro córki i uznała, że jej problemy mogą zostać rozwiązane tylko poprzez zmianę dotychczasowego miejsca zamieszkania, która powodując zmianę otoczenia i opuszczenie dotychczasowego środowiska miała pomóc córce w zmianie zachowania dojrzewającej dziewczyny. W związku z tym podjęła decyzję o sprzedaży mieszkania przy ulicy (...). Sąd Orzekający nie miał wątpliwości, że podjęte przez pozwaną działania motywowane były przede wszystkim

dobrem córki, a nie korzyściami materialnymi, tym bardziej, że standard nowo nabytego mieszkania był zdecydowanie niższy niż sprzedanego (mniejsze, w gorszym stanie, w wieżowcu). Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że zmiana otoczenia rzeczywiście wpłynęła pozytywnie na życie pozwanej i jej córki. Ostatecznie córka pozwanej ukończyła szkołę i rozpoczęła pracę. Zerwała dotychczasowe kontakty nawiązane podczas zamieszkiwania w poprzednim mieszkaniu, co pozwoliło jej uporządkować swoje życie i poprawić swoje zachowanie. Tym samym pozwana uzyskała spokój psychiczny, gdyż zachowanie córki nie wywoływało już u niej tyle stresu i zdenerwowania, co niewątpliwie miało wpływ na jej stan zdrowia. Córka pozwanej mogła również skupić się na wychowywaniu syna zwłaszcza, że faktycznie stała się jego jednym opiekunem (ojcem dziecka jest mężczyzna z patologicznej rodziny, z sąsiedztwa na Ż., nie poczuwa się do opieki nad dzieckiem).

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności zauważył, że pozwana oraz jej córką nie są osobami zamożnymi. Co prawda pozwana otrzymuje emeryturę w wysokości 2485 zł jednakże część tej kwoty pochłaniają zobowiązania kredytowe, zaciągnięte w związku z koniecznością utrzymania córki, która długo pozostawała bez pracy i jej dziecka, a także koszty utrzymania mieszkania. Obecnie pozwana w dalszym ciągu tworzy gospodarstwo domowe z córką i jej synem, jednak nie polepsza to sytuacji finansowej rodziny w znaczący sposób. Od niedawna córka pozwanej podjęła pracę za którą otrzymuje ok. 1.400 zł miesięcznie. Sama wychowuje syna, otrzymując z tego tytułu jedynie niewielki zasiłek. Nie ulega więc wątpliwości, że w chwili obecnej konieczność zwrotu bonifikaty w kwocie 103.879,93 zł przerasta możliwości schorowanej pozwanej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji istotną jest też okoliczność, że pozwana kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) przeznaczyła od razu na zakup, remont mieszkania, koszty notarialne, skarbowe, nie osiągając z tego tytułu korzyści majątkowej. Sąd ten zaznaczył, że pozwana zakupiła mieszkanie mniejsze – dwupokojowe, o niższym standardzie i z koniecznością remontu, co tylko potwierdza, że jej działania były podejmowane tylko dla dobra jedynej córki zagrożonej demoralizacją. Sąd ten uznał, że w tym konkretnym przypadku ważna jest wykładnia celowościowa art. 68 u.g.n. - przeznaczenie nabytego lokalu dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest też według tego Sądu okoliczność, że obecnie w katalogu dopuszczalnych czynności prawnych, nie powodujących obowiązku zwrotu bonifikaty znajduje się zawarcie umowy sprzedaży i przeznaczenia uzyskanej kwoty na cele mieszkaniowe (art. 68 u.n.g. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku). co wskazuje, że ustawodawca dostrzegł problem i potrzebę uregulowania takich sytuacji, w których strony przeznaczyły lokal dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, a nie w innym celu. Sąd Okręgowy podkreślił, że w zaistniałym stanie prawnym brak równości wobec prawa obywateli w takich samych okolicznościach faktycznych. Powołał także stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który wskazał, że dodany w 2007 r. do u.g.n. art. 68 ust. 2a pkt 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W takim przypadku, zgodnie z wolą ustawodawcy, względ na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspokajania potrzeb obywateli w tym zakresie. W konsekwencji zatem Sąd Okręgowy stwierdził, że pomimo iż art. 68 ust. 2a u.g.n. nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, to jednak zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia nie można pominąć przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Sąd ten zaznaczył, że w realiach tej sprawy wystąpiły szczególne, nietypowe i wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiezionego przez Gminę Miasto S. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Przywołał podawane przez pozwaną okoliczności dotyczące przebycia przez nią poważnej choroby oraz załamania nerwowego. Wskazał na fakt, że zwrot przez pozwaną bonifikaty przekracza jej możliwości finansowe, nie będzie w stanie sobie poradzić, tym bardziej że przeszła operację wodogłowa.

Sąd pierwszej instancji podniósł też, że obywatel w relacjach z władzą publiczną, będący słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych, zaś równe traktowanie obywateli przez prawo daje poczucie sprawiedliwości i zaufania do władzy. Miał tu na uwadze odmienne traktowanie obywatela przed 2007 rokiem i po, w takich samych okolicznościach. W ocenie tego Sądu zmiany ustawy wyłączające obecnie prawo do żądania

zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach faktycznych, jak zaistniałe w niniejszej sprawie, potwierdzają negatywny wydźwięk społeczny wcześniejszej regulacji i tym bardziej uzasadniają zastosowanie przepisu art. 5 k.c. Poza tym w realiach tej sprawy roszczenie powódki w świetle art. 5 zd. 2 k.c. nie podlega ochronie prawa również z tej przyczyny, że pozostałoby to w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, które zostało wprowadzone w celu zapobieżenia powstania spekulacyjnego rynku nieruchomości, przy wykorzystaniu ustawowych regulacji zmierzających do ułatwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom danej gminy. Pozwana zarówno zawierając umowę 23 stycznia 2003 r., jak i 15 września 2014 r. realizowała ten sam cel – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Zatem Sąd ten uznał, że brak jest podstaw, aby cel ten zwalczać, zwłaszcza w oparciu o przepisy ustawy, której założeniem było jego ułatwienie. Nadto brak jest podstaw do przyjęcia, że przez zbycie nabytego wcześniej od powódki lokalu, pozwana uzyskała wymierną korzyść majątkową, skoro dokonując tej transakcji nie osiągnęła jakiegokolwiek zysku, a zatem nie sposób zarzucać jej działań spekulacyjnych, czy choćby nastawienia się na wzbogacenie kosztem majątku komunalnego.

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu, normowaną w art. 98 § 1 i 3.c. przyjmując, że w niniejszej sprawie powódka przegrała proces w całości, co skutkowało zasądzeniem od niej na rzecz strony przeciwnej kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od tego wyroku wywiódła strona powodowa, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

1. błędne zastosowanie art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.; dalej: k.c.) i w konsekwencji oddalenie powództwa, w sytuacji gdy w sprawie nie zachodzą jakiegokolwiek szczególne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę, poprzez nieusprawiedliwione przyjęcie, że skorzystanie przez powoda z przysługujących mu praw stanowiło nadużycie prawa oraz poprzez niewskazanie zasad współżycia społecznego, które w ocenie Sądu I instancji rzekomo naruszył powód korzystając z przysługujących mu praw podmiotowych.

2. błędne zastosowanie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2a pkt 4 i pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.; dalej: u.g.n.) i w konsekwencji nieusprawiedliwione uznanie, że dokonanie nowelizacji art. 68 u.g.n. bez jednoczesnego wprowadzenia przepisów intertemporalnych uzasadnia uznanie, że powód korzystając z przysługujących mu praw narusza zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenia prawa.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 ust. 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów przez Sąd pierwszej instancji, polegające na zaniechaniu rozpatrzenia przez Sąd zebranego materiału dowodowego w sposób wszechstronny i bezstronny, a w konsekwencji przyjęcie wyłącznie na podstawie zeznań pozwanej i jej córki, które zinterpretowane zostały przez Sąd w sposób rozszerzający, że w sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 Kodeksu cywilnego.

Podnosząc te zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych, ewentualnie – o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie tej apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Okręgowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia. Ustalenia te Sąd Apelacyjny więc co do zasady podziela i przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40). Sąd Apelacyjny za trafne uznał także stanowisko Sądu pierwszej instancji, co do określenia prawnych konsekwencji takich ustaleń. Zatem tutejszy Sąd podziela również ich ocenę prawną, zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, wbrew zarzutom apelującej, przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji nie przekroczył granic zakreślonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzanie poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli 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. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136).

W niniejszej sprawie sformułowanie przez apelującą zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. ma taki właśnie polemiczny charakter. Powódka poddaje bowiem własnej ocenie dowody przeprowadzone w tej sprawie i wyprowadza z nich własne wnioski – przeciwstawiając je tym zaprezentowanym przez Sąd Orzekający. Powódka nie zwróciła także uwagi na fakt, że dowodami w sprawie poza dokumentami mogą być jeszcze zeznania świadków i przesłuchanie stron, które również sąd ma prawo i obowiązek ocenić na zasadach określonych w omawianym wyżej przepisie. Błędnie także apelująca odczytuje, że konkluzja wyводу uzasadnienia skarżonego wyroku sprowadza się do wskazania, że sprzedaż lokalu mieszkalnego uzasadniała jego niekorzystna lokalizacja co niweluje skutek w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty. W żadnym razie takiego ustalenia nie da się przypisać faktom wskazanym przez Sąd Okręgowy, ani wnioskom zaprezentowanym w pisemnym uzasadnieniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji. Uznane przez Sąd Odwoławczy za prawidłowe wnioski tego Sądu w zakresie wpływu ustalonych okoliczności na zastosowanie w tej sprawie przepisu art. 5 k.c. zostaną omówione w dalszej części tych rozważań.

Pozostając jednak przy zarzutach sformułowanych przez powódkę wobec wadliwej oceny dowodów przeprowadzonych w tej sprawie, Sąd Apelacyjny stwierdza, że argumentacja w tym względzie nie zawiera przekonywających zarzutów co do tego, by ustalenia Sądu Okręgowego opierały się na ocenie dowodów naruszających zasady logiki i doświadczenia życiowego lub - by dowody te zostały przez ten Sąd wręcz nadinterpretowane. Sąd pierwszej instancji w swoich ustaleniach wskazał, że „M. S. (2) tj. mąż pozwanej zmarł nagle (...) roku. Na skutek śmierci ojca córka pozwanej - K. S. (1), przeżywała załamanie nerwowe, co skutkowało problemami natury emocjonalnej oraz zadawaniem się z miejscową patologią społeczną, której centrum życiowe było w okolicy lokalu na ul. (...). Córka pozwanej nadużywała alkoholu oraz miała do czynienia z narkotykami” oraz, że „Pozwana w celu uniknięcia kolejnych problemów córki natury prawno-karnej oraz uniknięcia dalszych problemów alkoholowych córki, zdecydowała się opuścić swoje dawne mieszkanie na ul. (...)”. Sąd ten fakty takie ustalił w oparciu o przeprowadzone dowody z zeznań świadków K. S. (1), A. M. i K. O. oraz z przesłuchania pozwanej. Zwrócić należy uwagę apelującej, że to ona błędnie twierdzi, że śmierć męża pozwanej miała miejsce na dwa lata przed sprzedażą lokalu mieszkalnego, a zatem nie sposób uznać że powodem podjęcia przez pozwaną decyzji o zmianie miejsca zamieszkania było załamanie nerwowe córki pozwanej po śmierci jej ojca. Mąż pozwanej zmarł (...) r. a pozwana nabyła od powódki lokal 23 stycznia 2003 r. sprzedając go następnie w dniu 15 września 2004 r. Powszechnie znane fakty i zasady doświadczenia życiowego wskazują, że proces żałoby, także prawidłowo przebiegający, trwa zwykle kilkanaście miesięcy, a nawet kilka lat. W tym przypadku jednak po pierwsze nie przebiegał on typowo, a co najważniejsze sama powódka przyznaje, że to nie matka, a ojciec do chwili śmierci sprawował faktyczną opiekę nad K. S. (1), co w pełni koresponduje z wnioskiem Sądu okręgowego, że to on pełnił wiodącą rolę w życiu córki. Stąd jego nagła śmierć w sposób oczywisty musiała stanowić dla nastoletniej dziewczyny szczególną traumę co w pełni uzasadnia jej załamanie. Prawdą jest, że w takiej sytuacji życiowej również przebywanie w innym środowisku mogło negatywnie wpływać na zachowanie małoletniej wówczas K. S. (1). Jednak całkowicie błędnie pozwana kontestuje ustalenia Sądu w tym zakresie, przywołując argumentację pozbawioną podstaw. Nie jest bowiem prawdziwe stwierdzenie, że wyłącznie subiektywnym było „stanowisko pozwanej, iż dzielnicę zamieszkuje specyficzna grupa społeczna” skoro dla stałych mieszkańców S. jest oczywistym, że dzielnica N. jest jedną z najbardziej kryminogennych i cieszy się złą sławą. Nie jest też prawdą, że przyczyn złego zachowania córki pozwana upatrywała w złym sąsiedztwie. Pozwana wyraźnie bowiem wskazywała, że wcześniej córka nie stwarzała takich problemów wychowawczych, jakie pojawiły się później, po śmierci ojca. Zatem problemy prawne, narkotyki czy alkohol pojawiły się ponieważ K. S. (1) przeżywała w tym czasie załamanie, a „specyficzna grupa społeczna” zamieszkująca N. stanowiła środowisko, które sprzyjało demoralizacji. To samo należy odnieść do z gruntu błędnych wniosków pozwanej jakoby z faktu, że dorastający synowie świadka A. M., którzy mieszkali w tym samym otoczeniu co pozwana, a nigdy nie wykazywali skłonności do nadużywania alkoholu czy innych używek i nigdy też nie popadli w konflikt z prawem, można było wyprowadzić twierdzeniem, „że to nie środowisko w jakim wychowywała się córka pozwanej było demoralizujące, tylko że to pozwana była niewydolna wychowawczo”. W okolicznościach tej sprawy brak jakichkolwiek informacji, czy w okresie dorastania i tzw. buntu nastoletni synowie tego świadka musieli zmierzyć się z traumatycznymi przeżyciami, z którymi niejednokrotnie nie radzą sobie także ludzie dorośli, dojrzały, popadając w depresję czy nałogi. W tych okolicznościach zarzuty powódki co do

Wbrew kategorięcznym i przeciwnym osądom apelującej powódki fakt, że nie sprawiające dotychczas większych problemów dziecko wchodzi na drogę prowadzącą do demoralizacji (i to niezależnie od przyczyn jakie spowodowały ten stan – w tym przypadku śmierć ojca) stanowi wystarczająco doniosłą przyczynę, by poszukiwać skutecznego sposobu zaradzenia takiej sytuacji, choćby wiążącego się z radykalnymi zmianami. Co więcej – podjęcie takich działań zasługuje na poparcie i pełną akceptację także z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, bowiem dobro rodziny i dzieci jest chronione nie tylko powszechnie przyjętymi normami społecznymi ale również środkami prawnymi, niezależnie od faktu, że także działania podejmowane w celu zwalczania nałogów, zachowań patologicznych czy przestępczości stanowią istotny aspekt aktywności społecznej państwa.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się także zarzucanego apelacją naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2a pkt 4 i pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd ten bowiem na wstępie swoich rozważań wyjaśniał, że roszczenie powódki dochodzone w tej sprawie ma podstawę

prawną w przepisie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży pozwanej mieszkania przez Gminę z zastosowaniem bonifikaty tj. 23 stycznia 2003 roku. Sąd ten dostrzegł także, że umowa stron dotycząca zbycia lokalu z bonifikatą zawierała pouczenia dla pozwanej, że może ona zostać zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat od dnia nabycia zbędzie lokal mieszkalny, chyba że zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej lub przed upływem 5 lat wykorzysta lokal mieszkalny na inne cele. Jednak pozwana zapomina, że sformułowanie „może” nie jest tożsame z obligatoryjnym zachowaniem określonym w tym paragrafie, tym bardziej, że powszechnie znaną i wieloletnią praktyką pozwanej było niekorzystanie z tego uprawnienia. Pośrednio potwierdzają to także okoliczności ustalone w tej sprawie, z których wynika że powódka wezwała pozwaną do zwrotu bonifikaty po upływie ponad ośmiu lat od zawarcia przez H. S. umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) i nabycia przez nią innego lokalu mieszkalnego pomimo, że dane tej transakcji zostały musiały zostać w niedługim czasie uwidocznione w księdze wieczystej lokalu i były dostępne także powódce.

Fakt, że przepisy prawa obowiązujące w tamtym czasie dają powódce uprawnienie do żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty nie stoi jednak na przeszkodzie zastosowaniu w tej sprawie art. 5 k.c. co trafnie uczynił Sąd Okręgowy. Dla stosowania tej regulacji nie pozostaje bez znaczenia kierunek zmiany przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jego brzmienie po nowelizacji. Słusznie bowiem Sąd ten założył, że ustawodawca w ten sposób dał wyraz poparcia dla działań, których celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Taki też cel Sąd pierwszej instancji dostrzegł w działaniach podjętych przez pozwaną, która jedynie zmieniła dotychczas zajmowany lokal mieszkalny przy ul (...) o powierzchni 79 m² na inny lokal mieszkalny, położony przy ul. (...), mniejszy (49m²) i o gorszym standardzie, wymagający remontu. Nabycie nastąpiło aktem notarialnym zawartym w dwa dni po sprzedaży mieszkania przy ul. (...) za cenę porównywalną, jeżeli się weźmie pod uwagę konieczność przeprowadzenia remontu w nabywanym mieszkaniu. Jego zaletą z punktu widzenia pozwanej było natomiast zapewne to, że jest on położony w dzielnicy G., oddalonej od N. o kilkanaście kilometrów, po przeciwnej stronie względem Centrum. Na marginesie zresztą zauważenia wymaga porównanie cen nieruchomości lokalowych w obu tych dzielnicach, co obiektywnie świadczy o ocenie lokalizacji, zaprzeczając twierdzeniom powódki o subiektywnych w tej mierze odczuciach Sądu Okręgowego czy pozwanej.

Sąd Apelacyjny nie podziela także oceny pozwanej, jakoby dopiero zgłoszenie na policję incydentów agresywnych zachowań wobec pozwanej i jej córki oraz przedstawienie stosownych dokumentów tych zgłoszeń stanowiło wiarygodny dowód tego że rzeczywiście miały one miejsce. Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne w tej mierze źródła osobowe, a zeznania stanowią także środek dowodowy. Nie jest niczym nowym, że ofiary takich zachowań nie nadają im instytucjonalnego biegu z różnych zresztą powodów, które są mniej lub bardziej zrozumiałe. Można jedynie ubolewać, że zamieszkując w takim otoczeniu na stałe, nie żywią wystarczająco mocnego przekonania, że wskutek takiego zgłoszenia zostaną ochronieni w przyszłości przed negatywnymi reakcjami środowiska patologicznego społecznie.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Okręgowy słusznie także przy zastosowaniu w tej sprawie zasad współzycia społecznego uwzględnił stan zdrowia powódki, która - co jest niekwestionowane - jest obecnie osobą schorowaną, niezależnie od tego kiedy jej schorzenia się ujawniły. W tej sytuacji uwzględnienie powództwa i zasądzenie od niej na rzecz powódki nie tylko może doprowadzić ją do utraty mieszkania, które jest jej jedynym majątkiem, a którego wartość jest zapewne niższa niż wartość przedmiotu sporu w tej sprawie, nie licząc żądanych odsetek, a wręcz zagraża bytowi jej rodziny (córki i wnuka), która zaspokaja w tym lokalu swoje potrzeby mieszkaniowe. Tymczasem okoliczności tej sprawy bezspornie wskazują, że pozwana, sprzedając przed upływem terminu nabyty od Gminy lokal nie pomnożyła swojego majątku a jedynie uzyskała inny lokal mieszkalny, który jak poprzedni stanowi centrum życiowe jej i jej bliskich. Jak trafnie stwierdził Sąd pierwszej instancji, jedynie zrealizowała tym samym cel jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przy uwzględnieniu sytuacji życiowej, w jakiej się znalazła wraz z córką po śmierci męża, a nie podniesienie standardu życia czy też uzyskanie nieuzasadnionej korzyści kosztem powódki. Realizacja celu tożsamego z tymi celami działalności Gminy, których realizacji służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców zasługuje na pełną ochronę. Natomiast skorzystanie przez powódkę z

przysługującego jej prawa może w tym przypadku faktycznie doprowadzić do zniweczenia tego celu, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z jej zadaniami a także z zasadami współżycia społecznego wskazanymi przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny zatem, mając na uwadze powyższą argumentację, na podstawie przepisu art. 365 k.p.c. oddalił apelację powódki jako niezasadną o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

Orzeczenie zawarte w punkcie drugim sentencji ma natomiast za podstawę przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Przepis art. 98 k.p.c. statuuje bowiem podstawową zasadę rozstrzygania o kosztach procesu - zasadę odpowiedzialności za jego wynik, zgodnie z którą strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić swemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Zatem według tej zasady powódka jako, że przegrała proces powinna zwrócić pozwanej koszty jej zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym, których stawka została ustalona na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z §12 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. Dz. U z 2013 r. poz. 490).

M. Sawicka A. Sołtyka M. Iwankiewicz