

Sygn. akt I ACa 571/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko C. Z. i T. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 maja 2013 r., sygn. akt I C 186/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i nie obciąża powódki kosztami procesu,

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Wiesława Kaźmierska Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 571/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od C. Z. i T. Z. solidarnie kwoty 153.855 zł z ustawowymi odsetkami od 15 kwietnia 2010 r. oraz zwrot kosztów procesu według norm przepisanych. Powódka uzasadniała, iż pozwani naruszyli warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili odsprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 23 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie powódki.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podnieśli brak podstaw prawnych do żądania zwrotu bonifikaty udzielonej pozwany, brak podstawy prawnej do jej waloryzacji, zarzut przedawnienia, naruszenie art. 5 k.c. i art. 353 k.c.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r., sygn. I C 186/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych C. Z. i T. Z. solidarnie na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 153.394,58 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2010 r. (pkt 1.); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2.); odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powódkę (pkt 3.).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynikało, że w dniu 2 września 1999 r. pomiędzy powódką Gminą Miasto S. a pozwany małżonkami C. Z. i T. Z. została zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie tej umowy powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. i sprzedała tę nieruchomości lokalową pozwany wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku. Lokal mieszkalny sprzedany pozwany miał 107,01 m² powierzchni użytkowej, składał się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i skrytki (§ 1 i § 4). Wartość lokalu ustalono w umowie na kwotę 155.300 zł. Następnie, przy ustalaniu wysokości należnej sprzedawcy ceny zastosowano bonifikatę 75 % i 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. Cenę ustalono ostatecznie na kwotę 27.177,50 zł, którą kupujący zapłacili najpóźniej w dniu zawarcia umowy (§ 3 pkt b, 6). Gmina nie pouczała pozwanych o możliwości domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty. Następnie w dniu 8 listopada 2003 r. pozwani zawarli z D. B. umowę sprzedaży, na podstawie której zbyli lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., za cenę sprzedaży w wysokości 130.000 zł. Nabywca nie był dla małżonków Z. osobą bliską. Z kolei w dniu 29 listopada 2003 r. pozwani nabyli od J. i J. małżonków S. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w S., składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni użytkowej 71,51 m², za cenę 109.000 zł. W lokalu tym zamieszkują do chwili obecnej. Cenę sprzedaży lokalu przy ul. (...) pozwani przeznaczyci w całości na nabycie i remont lokalu przy ul. (...). Na remont pożyczyci dodatkowo pieniądze. Pozwani byli najemcami lokalu przy ul. (...) w S. od 1988 r. Lokal ten znajdował się w kamienicy, na I piętrze, schody na klatce schodowej były niebezpieczne – były to stare, przedwojenne schody, kręte, strome, drewniane, miejscami z dziurami, okresowo pozbawione poręczy. Pozwana dwukrotnie spadła z tych schodów, w tamtym czasie cierpiała na bóle kręgosłupa, nosiła się z zamiarem wykonania zabiegów operacyjnych z tym związanych. Tak przed nabyciem ww. lokalu od Gminy (1999 r.), jak i później pozwany miał problemy z wchodzeniem po nich – pozwany choruje na cukrzycę, wchodził po tych schodach ale było to dla niego bardzo uciążliwe. Pozwani, przed wprowadzeniem się do tego lokalu w 1988 r. wykonali jego remont w zakresie umożliwiającym zamieszkanie w nim. Około 1991 lub 1992 r. dokonali wymiany instalacji elektrycznej, pokrywania i równania ścian, kafelkowania, wymiany armatury w łazience; wymienili także piec węglowy na gazowy. Około 1993 r. w lokalu położonym bezpośrednio nad pozwany zamieszkali lokatorzy pochodzenia cygańskiego, wówczas zaczęły się regularne zalewania lokalu pozwanych – od tej pory pozwani wiedzieli, że jest problem z instalacją do odprowadzania wody znajdującą się nad nimi. Zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...) w S. było dla pozwanych uciążliwe też z przyczyny sąsiadów. Koszty ogrzewania gazowego było dla pozwanych znacznym obciążeniem finansowym, podobnie jak koszty energii do podgrzania wody (w lokalu był bojler). Lokal był wysoki (około 4 m), okna były duże i nieszczelne. Lokal przy ul. (...) w S. był w złym stanie technicznym. Po jego zakupie pozwani wymienili w nim instalację elektryczną, okna, podłogę, kafle w łazience, deski na ścianach w przedpokoju, armaturę w łazience. Lokal ten znajduje się na IV piętrze, w budynku wykonanym z tzw. „wielkiej płyty”. W budynku jest winda, wysokość lokalu pozwanych jest niższa niż lokalu przy ul. (...), co wpłynęło także na koszt jego utrzymania. Wartość bonifikaty udzielonej pozwany przez Gminę, po jej waloryzowaniu do listopada 2003 r. (sprzedaży lokalu przez pozwanych) wyniosła 153 394,58 zł. W dniu 16 lutego 2004 r. Rada Miasta S. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto S.. Uchylona uchwała nr (...) z 29 grudnia 1997 r. nie zawierała postanowienia odpowiadającego treścią §17 załącznika do uchwały z 2004 r. Obecnie pozwana C. Z. ma 60 lat. Już po wprowadzeniu się do lokalu przy ul. (...) przeszła operację kręgosłupa, jest po resekcji żołądka, wymaga stosowania diety, cierpi na reumatoidalne zapalenie stawów. Natomiast pozwany T. Z. ma 77 lat. Od około 17 lat choruje na cukrzycę, wcześniej miał problemy z prostatą, aktualnie nawracające, ma problemy z poruszaniem się, porusza się o lasce. Pozwany przeszedł operację oczu (zaćma) oraz inne zabiegi laserowe związane z oczami, ma

słaby wzrok – z tej przyczyny nie wychodzi wieczorem z domu. Pozwana do stycznia 2013 r. wykonywała odpłatnie przeróbki krawieckie, w tym okresie często przebywała na zwolnieniach lekarskich; przez ostatnich 12 lat pobierała rentę z tytułu niezdolności do pracy (z uwagi na kręgosłup). Od marca 2013 r. pobiera emeryturę w kwocie 717,35 zł netto/ m – c. Pozwany prowadził zakład krawiecki do około 2008 r., otrzymywał rentę z tytułu niezdolności do pracy. Aktualnie pobiera emeryturę z zasiłkiem opiekuńczym w łącznej kwocie 1 594,68 zł netto/ m – c. Innych dochodów poza emeryturami pozwani nie mają. Nie mają też – oprócz lokalu, w którym zamieszkują – żadnych wartościowych rzeczy, praw, oszczędności. Miesięczny, średni koszt utrzymania ich lokalu (czynsz, gaz, energia) wynosi 800 zł. Na leki dla pozwanego wydatkują około 200 zł/m-c, pozwana nie kupuje leków dla siebie, nie stosuje diety. Koszt zakupu koniecznych leków dla obojga pozwanych wynosi około 400 – 450 zł. Łączny miesięczny dochód pozwanych wynosi 2.312,03 zł netto. Pozwani mają dwoje wspólnych dzieci, pozwany ma dwoje z poprzedniego związku. Pismem z 26 marca 2010 r. Gmina wezwała pozwanych do zapłaty zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, lecz nie odniosło skutku.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte o treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu z dnia 8 listopada 2003 r. czyli z dnia dokonania sprzedaży lokalu nabytego w dniu 2 września 1999 r. z bonifikatą przez pozwanych osobie trzeciej, zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Sąd przyjął, iż Gmina powzięła wiedzę o zbyciu lokalu już w listopadzie 2003 r., więc żądanie kwoty waloryzacji za grudzień 2003 r. było bezzasadne i stąd zasądził bonifikatę wraz z kwotą waloryzacji za okres: wrzesień 1999 r. – listopad 2003 r. Za chybiony uznał też zarzut przedawnienia roszczenia. Ocenił nadto jako nietrafne stanowisko pozwanych jakoby § 17 uchwały nr (...) oznaczał, iż powódka nie miała woli dochodzenia zwrotu bonifikat udzielonych przed wejściem tej uchwały w życie, dochodząc jej zaś narusza prawo miejscowe i nie zasługuje to na ochronę, względnie, że Gmina zrzekła się prawa do dochodzenia tej bonifikaty.

Następnie Sąd Okręgowy wyraził ocenę, iż dochodząc zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powódka nie nadużywa przysługującego jej prawa. Sąd wyjaśnił, że wolą ustawodawcy art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. nie nadano mocy wstecznej. Okoliczność zbycia zbyli lokalu przed 22.10.2007 r., przy wzięciu pod uwagę sposobu, w jaki pozwani wykorzystali środki uzyskane z jego sprzedaży, nie świadczy o nadużyciu przez powódkę prawa. W takiej sytuacji udowodniony przez pozwanych fakt wykorzystania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na cele mieszkaniowe nie mógł być samoistnie podstawą do oddalenia tego powództwa. Na powódce nie ciążył też obowiązek pouczenia pozwanych. Natomiast okoliczności natury osobistej i majątkowej podniesione w sprzeciwie – te z czasu odsprzedaży lokalu oraz istniejące aktualnie – nie mają przymiotu wyjątkowości, jako takie nie uzasadniają zastosowania art. 5 k.c. Sąd akcentował, że pozwani zamieszkali w spornym lokalu na 11 lat przed jego odsprzedażą – znali i dotychczas funkcjonowali w tym budynku i lokalu. Dotyczy to w szczególności wysokich pomieszczeń, dużych i nieszczelnych okien, niebezpiecznych schodów na klatce schodowej. Problem z instalacją do odprowadzania wody (zalewaniem ich lokalu przez mieszkańców zamieszkujących nad nimi i związanym z tym niszczeniem ich lokalu) ujawnił się na kilka lat przed nabyciem tego lokalu od Gminy, to samo dotyczy uciążliwych lokatorów zamieszkujących sąsiednie lokale na niższej i wyższej kondygnacji. Pozwani nie wykazali też, że ich stan zdrowia, w szczególności pozwanego (w zakresie rzutującym na możliwość poruszania się po ww. schodach) w okresie bezpośrednio poprzedzającym zbycie przez nich lokalu nabytego wcześniej z bonifikatą od powódki uległ znacznemu pogorszeniu, przez co powyżej wskazane, znane pozwany niedogodne warunki mieszkaniowe zyskały na znaczeniu, uniemożliwiając dalsze zamieszkiwanie w tym lokalu. Pozwani zamieszkują obecnie na IV piętrze, w budynku z windą, a jak wskazał Sąd w takich budynkach zdarzają się awarie windy, więc pozwany musi również w tym budynku pokonać schody. Różnica sprowadza się do tego, że są one bezpieczniejsze od tych z budynku przy ul. (...). Sąd dał wiarę pozwany, że koszt utrzymania lokalu przy ul. (...) był wyższy niż koszt utrzymania aktualnego lokalu. Nie wykazali oni jednak, że sprzedaż pierwszego lokalu nastąpiła z uwagi na brak środków na jego utrzymanie. Pozwani zbyli przedmiotowy lokal, chcąc poprawić swoje warunki mieszkaniowe, nie zaś dlatego że było to obiektywnie konieczne. Aktualna sytuacja majątkowa i zdrowotna pozwanych jest dość trudna, ale zdaniem Sądu nie uzasadniała wniosku, że powódka nadużywa przysługującego jej prawa dochodząc zwrotu kwoty objętej pozwem. Istnieje przy tym realna możliwość zamiany tego lokalu na inny, mniejszy, generujący przy tym mniejsze koszty utrzymania.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., a rozstrzygnięcie o kosztach procesu wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. 100 zd. pierwsze k.p.c. i art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w części, tj. w punkcie 1., wywiedli pozwani, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelujący zarzucili:

1. obrazę prawa materialnego sprowadzającą się do naruszenia:

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, podczas, gdy powódka ewidentnie naruszyła zasady współżycia społecznego, a tym samym nadużyła swoje prawo podmiotowe, które to prawo nie może zatem korzystać z ochrony;

- art. 353 k.c. poprzez przyjęcie, iż świadczenie dłużników - pozwanych było oznaczone w umowie już w chwili powstania zobowiązania, podczas gdy akt notarialny repertorium A numer (...) nie zawierał w swej treści żadnych postanowień co do konieczności zwrotu bonifikaty przez pozwanych w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia;

- §1 uchwały nr (...) Rady Miasta S. w zw. z §17 ust. 2 Załącznika przedmiotowej Uchwały poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż Gmina Miasto S., miała uprawnienie do dochodzenia zwrotu bonifikaty, podczas gdy wskazana Uchwała w momencie jej wejścia w życie zagwarantowała ochronę pozwanym w postaci braku realizowania roszczeń przez powódkę o zwrot bonifikaty;

- art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy gmina jest jednostką samorządu terytorialnego powołaną w celu zaspokajania potrzeb wspólnoty, do której należą pozwani;

2. błąd w ustaleniach stanu faktycznego poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż pozwani sprzedali lokal wyłącznie z przyczyn polepszenia sobie warunków bytowych, podczas gdy główną przyczyną sprzedaży lokalu było radykalne pogorszenie się stanu zdrowia pozwanych oraz rosnące koszty utrzymania lokalu.

W uzasadnieniu apelacji pozwani w szczególności podtrzymali swoje stanowisko, że działanie powódki ewidentnie prowadzi do rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego. Akcentowali zmiany stanu prawnego w zakresie warunków zwrotu bonifikat, które nastąpiły po dokonaniu odsprzedaży lokalu przez pozwanych. Podkreślali, iż nie byli pouczeni przez powódkę o ewentualnych sankcjach z tytułu zbycia nabywanego lokalu komunalnego z zastosowaniem ulg i bonifikat, nie zostały takie informacje zapisane z treści umowy ani nie były w ogóle poruszane przy okazji zawierania umowy wykupu, a zresztą treść uchwały nr (...) wskazywała na wolę zwolnienia nabywców lokali sprzed daty tej uchwały od obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdaniem skarżących błędne jest też stanowisko Sądu I instancji, iż pozwani zbyli lokal mieszkalny przy ulicy (...) z uwagi na chęć poprawienia warunków bytowych. Już bowiem w sprzeciwie pozwani zaznaczali, że stan zdrowia T. Z. znacząco się pogarszał. Fakt, iż pozwany niedomagał, miał duże kłopoty z chodzeniem na skutek zaawansowanej cukrzycy - potwierdzili świadkowie, którzy zeznawali w sprawie. Nie można zgodzić się z twierdzeniem Sądu I instancji jakoby mieszkanie w budynku z windą nie miało dla pozwanych znaczenia z punktu widzenia łatwości poruszania się. Winda jest urządzeniem, które znacząco ułatwia dostęp do lokali mieszkalnych, więc dla osób mieszkających na wysokich piętrach, osób niepełnosprawnych i starszych stanowi ona nieocenione ułatwienie. Wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, awarie windy nie zdarzają się często, są to przypadki incydentalne i krótkotrwałe. Zatem sam fakt, iż budynek jest wyposażony w windę miał duże znaczenie przy zakupie mieszkania przez pozwanych. Pozwani byli więc zmuszeni przez sytuację i okoliczności do sprzedaży poprzedniego lokalu, albowiem doszło do tego wskutek pogarszających się stanów zdrowia pozwanych, jak i rosnących ciągle kosztów utrzymania lokalu, którym nie byli w stanie sprostać.

Na rozprawie apelacyjnej powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się w ostateczności zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i wywiedzione na ich podstawie wnioski jurydyczne sprowadzające się do uznania, że w świetle art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy dalszej sprzedaży lokalu nabytego przez pozwanych z zastosowaniem bonifikaty od Gminy Miasto S., powódka była co do zasady uprawniona do żądania zwrotu tej bonifikaty. Stąd też nie ma potrzeby powtarzania przez Sąd odwoławczy tej samej argumentacji prawnej w tym zakresie w ramach niniejszych rozważań.

Sąd odwoławczy już jednak nie aprobeuje stanowiska Sądu pierwszej instancji, iż czynienie przez powódkę użytku z tego prawa w realiach niniejszej sprawy nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w czym wyrażała się istota rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się zatem pokrótce do tych z zarzutów apelacyjnych, które były ukierunkowane na podważenie roszczenia dochodzonego w niniejszym postępowaniu przez powódkę co do samej zasady, Sąd Apelacyjny podkreśla, iż były one całkowicie chybione. Notabene, sam pełnomocnik pozwanych, przedstawiając stanowisko skarżących na rozprawie apelacyjnej, ostatecznie nie zakwestionował istnienia tego prawa podmiotowego po stronie Gminy Miasto S., lecz akcentował potrzebę uwzględnienia w ramach oceny sędziowskiej tego przypadku m.in. intencji ustawodawcy przy konstruowaniu przedmiotowego rozwiązania prawnego i kierunku, w którym to prawo w kolejnych latach ewoluowało.

Trzeba wobec tego przypomnieć, że na gruncie art. 68 u.g.n. miarodajny jest stan prawny z chwili dalszej sprzedaży lokalu nabytego pierwotnie od Gminy z bonifikatą (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297). W rozpoznawanej sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 68 u.g.n. w brzmieniu na dzień 8 listopada 2003 r. Tym samym do oceny roszczenia powódki nie stosuje się art. 68 u.g.n. w brzmieniu nadanym jej 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). W szczególności nie znajdzie więc zastosowania wprowadzony nią przepis art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n., który wyłączył spod obowiązku zwrotu bonifikaty sytuacje zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz 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. W związku z tym w przypadku pozwanych każde zbycie nieruchomości dokonane przed upływem określonego w u.g.n. terminu rodziło obowiązek zwrotu, bez względu na to czy rozporządzenie lokalem nabytym na preferencyjnych warunkach następowało w ramach zamiany, czy z przeznaczeniem ceny uzyskanej ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego.

Dalej należy wyjaśnić, że wprawdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili powołanej nowelizacji zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. (a więc także po zamianie lokalu przez pozwanych) treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające

udzielenie bonifikaty. Ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty nie była zobligowana do poinformowania uprawnionych o jego przesłankach w ramach zawartej umowy sprzedaży bądź podczas uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, czy też w formie uchwały obligującej do zwrotu bonifikaty w warunkach normatywnie określonych (jak stało się to po uchwaleniu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu 2004 roku). W przekonaniu Sądu drugiej instancji w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu, albowiem przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Możliwość żądania zwrotu jest związana ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona, lecz prawo to przysługuje ex lege i jest niezależne od tego, czy w umowie bądź odrębnej uchwale zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że w przypadku wyzbycia się lokalu na rzecz osoby obcej, sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty, czy zastrzeżenie takiego uprawnienia w samej umowie sprzedaży, nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej i tym samym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (w tym przypadku - prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje ex lege i treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby stały się one obowiązujące dla stron. Wobec tego pozwani nie musieli być wcześniej uprzedzeni przez powódkę o treści powszechnie obowiązującego prawa.

Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, nie wspominając już nawet o dorobku orzecznictwym tutejszego Sądu Apelacyjnego, utrwalone jest stanowisko, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek warunkujących zwrot, gdyż zobowiązanie to powstaje z mocy samego prawa. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest wszak określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644).

Strona stosunku zobowiązaniowego musi się więc liczyć z tym, że uprawniony może domagać się swojej należności, a jedynie w przypadku zwolnienia z długu czy ewentualnego zrzeczenia się dochodzenia przyszłego roszczenia strona może mieć uzasadnione przekonanie, że z przysługującego mu uprawnienia może on nie korzystać. Równocześnie jednak żadne okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują, aby przed zawarciem umowy, bądź w terminie późniejszym, nabywcy uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi - czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy czy to wskutek oświadczenia właściwego organu Gminy. W umowie, jak i w trakcie uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, strony nie zawarły postanowień co do zrzeczenia się uprawnienia do dochodzenia zwrotu bonifikaty, choć z uwagi na datę zawarcia umowy mogły to przecież uczynić. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób również uznać, iż doszło do tego w formie dorozumianej. Nie można też zgodzić z twierdzeniami pozwanych, że o braku zamiaru żądania zwrotu bonifikaty po stronie Gminy Miasto S. świadczy treść uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., którą uchylono moc uchwały Rady Miasta S. nr (...), wprowadzając nowe zasady sprzedaży lokali

mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto S.. W § 17 powyższych zasad postanowiono, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, przy czym zaznaczono, iż przepis ten ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal do Gminy po wejściu w życie niniejszej uchwały. Niewątpliwie uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego, na co wskazywali apelujący, niemniej nie zmienia to faktu, iż z jej treści wraz z załącznikiem nie da się wywieść wniosku o woli powódki rezygnacji z dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które nabyły lokale przed dniem jej wejścia w życie. Także bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego główną przyczyną wprowadzenia nowych reguł zbywania mieszkań była konieczność dostosowania prawa lokalnego do zmienionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to określenie pięcioletniego okresu karencji, w którym odsprzedaż lokalu obligowałaby Gminę do dochodzenia zwrotu bonifikaty, co jednoznacznie wiąże się z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizacyjną z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Poza tym oczywiste jest, że powyższa uchwała nie mogła mieć zastosowania do wcześniejszych czynności prawnych w myśl zasady, że prawo nie działa wstecz, co jednak wcale nie oznacza, iż jednocześnie anulowała ona uprawnienie powódki do żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy takiej argumentacji prawnej niezasadne są zatem podniesione przez apelujących zarzuty naruszenia art. 353 k.c., art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz przepisów aktu prawa miejscowego w postaci uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r.

Sąd Apelacyjny, odmiennie jednak aniżeli Sąd Okręgowy, w oparciu o prawidłowe ustalenia faktyczne tego Sądu co do sytuacji życiowej i majątkowej pozwanych oraz motywów, którymi się kierowali dokonując w listopadzie 2003 r. zbycia lokalu położonego w S. przy ul. (...) i nabycia lokalu przy ul. (...) w S., doszedł do przekonania, że umożliwienie powódce realizacji jej prawa do bonifikaty doprowadziłoby do naruszenia zasad współżycia społecznego. Przy tym wyjaśnić trzeba, iż mamy tu do czynienia ze stosunkiem cywilnoprawnym i jak w każdym innym, tak i w tym przypadku istnieje możliwość sięgnięcia do normy art. 5 k.c., co zresztą znajduje jasno wyraz w dotychczasowym dorobku orzecznictwa Sądu Najwyższego i tutejszego Sądu Apelacyjnego na kanwie spraw o tożsamym przedmiocie.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby 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 wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (LEX nr 82293) Sąd Najwyższy wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem 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 art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie doprowadziła Sąd odwoławczy do uznania, że powołanie się przez pozwanych dla odparcia niniejszego powództwa Gminy Miasto S. na przepis art. 5 k.c. zasługiwało na akceptację. Sąd Apelacyjny miał przy tym na względzie, iż powoływanie na nadużycie prawa podmiotowego może mieć miejsce tylko w wyjątkowych przypadkach, niemniej po analizie realiów tej sprawy uznał, że taka sytuacja ma miejsce właśnie w zakresie wystosowanego w niej żądania względem pozwanych. Za taką oceną, w ramach rozpatrywanego przypadku, przemawiał zbieg szeregu argumentów, pośród których nie można było oczywiście pominąć przyczyn powstania zdarzenia kreującego zgłoszone żądanie oraz rodzaju prawa uzyskanego przez pozwanych w drodze rozporządzenia prawem nabytym w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n.

Z wyjaśnień samych pozwanych oraz niekwestionowanych przez powódkę ustaleń Sądu I instancji wynika, że celem działania C. i T. Z. nie było celowe dążenie do uzyskania korzyści finansowych kosztem publicznego majątku, lecz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, przy zapewnieniu bezpiecznych dla ich zdrowia i życia warunków. Tymczasem lokal przy ul. (...) wymagał ciągłych oraz szeroko zakrojonych remontów, prowadziły do niego na klatce schodowej strome i niebezpieczne schody, w budynku nie było windy, pozwani mieli tam uciążliwych sąsiadów, regularnie ich mieszkanie było zalewane przez sąsiadów mieszkających na górze, koszty ogrzewania z uwagi na duży metraż mieszkania i szczelność okien były wysokie i ciągle wzrastały, a dochody małżonków nie nadążały za takim wzrostem.

Niewątpliwie Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę z tego, iż pozwani byli świadomi tego rodzaju komplikacji już w dacie zawierania pierwotnej umowy sprzedaży w dniu 2 września 1999 r. Tym niemniej argument, że już wykupując mieszkanie od Gminy Miasto S. małżonkowie Z. znajdowali się w określonej sytuacji zdrowotnej, majątkowej i znali warunki lokalowe tam panujące, nie może być zdaniem Sądu Apelacyjnego okolicznością przesądzającą w świetle art. 5 k.c., czy w ogóle wykluczającą możliwość skorzystania z dyspozycji tego przepisu. Wręcz przeciwnie, nie wydaje się być zgodne z zasadami współżycia społecznego rozwiązanie sprowadzające się niejako do „przywiązania” właścicieli do konkretnego lokalu, bez względu na wszelkie sytuacje życiowe.

Tymczasem coś co może się w danym momencie wydawać, iż nie będzie stanowiło takiej dolegliwości, której nie da się udźwignąć, wraz z upływem lat i naturalnym przecież pogorszeniem stanu zdrowia u osób o coraz bardziej zaawansowanym wieku może stać się jednak nadmierną uciążliwością, czego wcześniej nie przewidywali. Tak też zdarzyło się w przypadku pozwanych. Jak przykładowo dostrzegali sam Sąd I instancji, tak przed nabyciem ww. lokalu od Gminy (1999 r.), jak i później pozwany miał problemy z wchodzeniem po schodach prowadzących do lokalu przy ul. (...) – wchodził po tych schodach, ale było to dla niego bardzo uciążliwe. Jakkolwiek więc już przed wykupem tego mieszkania od powódki T. Z. miał pewne problemy z poruszaniem, z których zdawał sobie sprawę, to wraz z przybywającymi z upływem lat (w momencie wykupu miał 64 lata, a w dacie odsprzedaży już przeszło 68 lat) problemami ze zdrowiem (wzrokiem i układem ruchu), dostęp do tego mieszkania - przy konieczności korzystania ze stromych i krętych schodów - mógł się okazać w dłuższej perspektywie nadmierną trudnością i zagrożeniem dla jego zdrowia, a nawet życia. Pozwanej zdarzyło się wszak już nawet spaść z tych schodów, co jest wysoce niebezpieczne zwłaszcza dla osób w podeszłym wieku, których organizm nie ma już takich zdolności regeneracji jak w przypadku osób młodszych. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można więc w takiej sytuacji przypisać C. Z. i jej mężowi postępowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, działania z chęci nieetycznego i niezgodnego z celem ustawy wzbogacenia się kosztem powódki, skoro pomoc Gminy nadal służyła zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, a tylko w innym lokalu, lepiej dostosowanym do potrzeb osób starszych, którzy pragną w nim spędzić w spokoju ostatnie lata ich życia.

Niewątpliwie nie sposób jest zaaprobować praktyki odsprzedaży mieszkań nabytych od gminy z bonifikatą za cenę rynkową przez osoby, które nie miały nawet zamiaru w tym lokalu zamieszkiwać i realizować swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz zamierzały na tym mieszkaniu „zarobić”. Niemniej w przypadku pozwanych, tak ze względu na przedstawioną wyżej motywację ich działania, jak i z uwagi na datę dalszej sprzedaży oraz szczegóły tej transakcji, nie sposób jest im przypisać tego typu nagannego zachowania.

Mianowicie, trzeba podkreślić, iż małżonkowie Z. dokonali sprzedaży mieszkania przy ul. (...) po ponad czterech latach od daty jego zakupu z bonifikatą. Okoliczność ta przemawia za wnioskiem, że mieli oni zamiar kontynuować zamieszkiwanie w lokalu nabywanym na preferencyjnych warunkach i zachować nabyte prawo własności dla siebie. Przystępując do zawarcia umowy w dniu 2 września 1999 r. C. i T. Z. dochowali zatem zasad lojalności i uczciwości stron stosunku cywilnoprawnego, gdyż byli wtenczas zdecydowani na to, aby kupowany lokal stanowił centrum życiowe ich rodziny. Dopiero po kilku latach rzeczywistość zweryfikowała ich początkowe założenia.

Żadne okoliczności tej sprawy nie przemawiają również za tym, aby pozwani kierowali się przy tym chęcią zysku. Przede wszystkim środki pieniężne uzyskane z tej sprzedaży lokalu przy ul. (...) pozwani przeznaczili na zakup lokalu przy ul. (...), który był lepiej dostosowany do potrzeb ich stanu zdrowia. Budynek ten posiada bowiem windę, która

jest urządzeniem znacząco ułatwiającym dostęp do lokali mieszkalnych, co jest zwłaszcza istotne dla osób starszych i zniedołężniałych. Takie zaś udogodnienie umożliwiło pozwanym przez te lata zamieszkiwania samodzielne oraz w miarę bezproblemowe opuszczanie mieszkania i kontakt ze światem zewnętrznym. Nawet jeśli, jak zauważał Sąd I instancji, zdarzają się niekiedy awarie wind, to są to przypadki o charakterze incydentalnym i krótkotrwałym. Natomiast różnicę w cenie mieszkań pozwani przeznaczyci na remont lokalu przy B., którego lokal ten wymagał. Nie sposób więc przyjąć, że małżonkowie Z. wzbogacili się choćby o kwotę 21.000 zł, która faktycznie także została wykorzystana na potrzeby mieszkaniowe. O rzeczywistych intencjach strony pozwanej świadczy wreszcie doskonale fakt dalszego i nieprzerwanego zamieszkiwania tych osób w mieszkaniu przy ul. (...), nabytym w dniu 29 listopada 2003 r. dzięki środkom pochodzącym ze sprzedaży w dniu 8 listopada 2003 r. mieszkania przy ul. (...). Zatem środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczono wyłącznie na realizację potrzeb mieszkaniowych pozwanych.

W zachowaniu pozwanych nie sposób więc dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od powodowej Gminy w formie bonifikaty. Natomiast temu celowi nie odpowiadała jeszcze wówczas w pełni regulacja określająca podstawy powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem celowościową przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż 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 ust. 2 u.g.n. wykorzystuje na cele mieszkaniowe oraz strony, która zbywa ją w zamian za prawo wykorzystywane również na cele mieszkaniowe, była - zgodnie z przepisem mającym zastosowanie w niniejszej sprawie - odmienna. Ustawodawca ostatecznie dostrzegł tę niekonsekwencję, czemu dał wyraz w nowelizacji z 2007 r. Wobec braku przepisów przejściowych zmiana ta niewątpliwie znajduje zastosowanie do stosunków powstałych po dniu jej wejścia w życie, a zatem nie do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Okoliczność ta, oczywiście nie samoistnie lecz przy nagromadzeniu dodatkowo innych szczególnych okoliczności faktycznych w realiach niniejszej sprawy, nie jest zatem pozbawiona znaczenia dla oceny roszczenia powódki pod kątem nadużycia prawa (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, LEX nr 1027172). Nadto, norma art. 5 k.c. zakazuje przecież również czynienia z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Tymczasem bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być więc brany pod uwagę przy określeniu istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości.

Ponadto, Sąd odwoławczy zwraca uwagę, iż brak wyraźnego unormowania wyjątku od zasady w przepisach prawa, tak jak ma to miejsce obecnie w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., wcale nie był równoznaczny z powstaniem po stronie Gminy obowiązku żądania zwrotu bonifikaty od pozwanej, bez względu na konkretne okoliczności danego przypadku. W razie zbycia lokalu przed tą datą Gmina mogła bowiem odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, właśnie uwzględniając omówiony powyżej cel ustawy i okoliczności danej sprawy, kiedy to nabywcy w istocie zbyli przedmiotowy lokal, aby w ten sposób uzyskać środki na nabycie innego lokalu mieszkalnego, dostosowanego lepiej do ich potrzeb zdrowotnych.

Nie można również pominąć faktu, że sprzedaż lokalu, stanowiąca podstawę faktyczną żądania, nastąpiła w listopadzie 2003 r., zaś powódka wystąpiła z pozwem dopiero w grudniu 2012 r., a więc po 9 latach, na krótko przed upływem terminu przedawnienia, mimo, że stan wywołany dokonaną transakcją był od początku powódce znany. Dodatkowo, zważyć trzeba, iż pozwany T. Z. ma obecnie 78 lat, ma poważne problemy ze zdrowiem, zwłaszcza z cukrzycą, wzrokiem i przemieszczaniem się. Przy tym aktualnie jego stan zdrowia w porównaniu z postępowaniem przed Sądem pierwszej instancji uległ jeszcze dalszemu pogorszeniu, albowiem z powodu schorzenia pod postacią tzw. stopy cukrzycowej jego poruszanie się jest teraz dodatkowo znacząco ograniczone. Także pozwana C. Z. jest już osobą w podeszłym wieku i posiadającą własne problemy zdrowotne, w tym z kręgosłupem, z którego to tytułu otrzymywała przez dwanaście ostatnich lat rentę z tytułu niezdolności do pracy. Aktualnie obydwójce pozwani utrzymują się tylko z dość niskich emerytur, które łącznie ledwie starczą im na pokrycie opłat mieszkaniowych, kosztów lekarstw i leczenia oraz na zaspokojenie pozostałych podstawowych potrzeb życiowych na skromnym poziomie. Mając na względzie

wysokość roszczenia oraz sytuację osobistą i finansową pozwanych, niewątpliwie zwrot tak znaczącej sumy byłby w ich przypadku nierealny. Oznaczałoby to zatem faktycznie konieczność sprzedaży jedyne wartościowego składnika ich majątku - lokalu, w którym obecnie zamieszkują, i pozbawienie ich w ten sposób możliwości przeżycia „jesieni życia” w godnych warunkach. W świetle zasad doświadczenia życiowego można bowiem powątpiewać, czy pozostała z tej transakcji cena sprzedaży wystarczy nawet na zakup kawalerki w przyzwoitym standardzie i położeniu adekwatnym do ich stanu zdrowia.

Nie kwestionując także i tego, że w świetle stanowiska utrwalonego w orzecznictwie, powódka nie miała obowiązku pouczać (informować) pozwanej w momencie zawarcia umowy sprzedaży czy też w trakcie negocjacji przed jej zawarciem o treści regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n., a niezajomość prawa szkodzi, to jednak brak świadomości i wiedzy po stronie pozwanych o ustawowych ograniczeniach w rozporządzaniu lokalem przy ul. (...) w konkretnej sytuacji osobistej, w której się znajdowali, zasługuje na zrozumienie. Nie bez znaczenia są takie okoliczności jak ich wykształcenie, wiek, stan zdrowia, zachowanie powódki towarzyszące wykupowi tego lokalu, kiedy nie informowała ona kupujących nawet o istnieniu możliwości domagania się zwrotu takiego udzielonego upustu, a dodatkowo – jak zeznała pozwana – pracownica Gminy namawiała ich, aby wręcz skorzystać z okazji i wykupić mieszkanie, nie uprzedzając ich jednak o wszystkich związanych z tą transakcją uwarunkowaniach prawnych. Inna może być zatem ocena takiego stanu niewiedzy, kiedy mamy do czynienia z osobą dobrze wykształconą i orientującą się biegle w realiach prawnych oraz faktycznych życia codziennego, a jeszcze inna kiedy mamy do czynienia z osobami mniej wykształconymi, schorowanymi, w zaawansowanym wieku, których troski zaczynają się już koncentrować na tym, aby mieli możliwość samodzielnego opuszczenia mieszkania i spędzenia swych ostatnich lat życia w miarę przyzwoitych warunkach bytowych. Nie wydaje się więc słuszne, aby te dwa różne przypadki ze sobą zrównywać i traktować bez względu na okoliczności „jedną miarą”. Tym bardziej, że przecież do dnia dzisiejszego, nieprzerwanie od momentu zakupu, C. i T. Z. zamieszkują w lokalu przy ul. (...), co dobitnie potwierdza ich zrozumiałą intencję zapewnienia sobie po prostu godnych warunków lokalowych na starość, adekwatnych do ich stale pogarszającego się stanu zdrowia oraz wysokości ich dochodu.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż żądanie powódki nie zasługiwało na ochronę przez przyzmat powszechnie akceptowanych wartości, składających się na pojęcie sprawiedliwości.

Kierując się zatem powyższą argumentacją Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo Gminy Miasto S. oddalił.

Natomiast z uwagi na taki wynik sprawy w zakresie należnego pozwany od powódki zwrotu kosztów procesu tak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w apelacyjnym, Sąd odwoławczy zdecydował się - na zasadzie art. 102 k.p.c. - odstąpić od obciążania nimi powódki, o czym zadecydowała podstawa rozstrzygnięcia jaką stanowił art. 5 k.c.

SSA W. Kaźmierska SSA R. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka