

*Sygn. akt II Ca 429/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Katarzyna Longa (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **A. E. i M. E.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 12 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 1116/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanych A. E. i M. E. solidarnie kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 429/13

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 21 czerwca 2012 roku powódka Gmina (...) wniosła o zasądzenie od pozwanych M. E. i A. E. – solidarnie – kwoty 30.111,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 maja 2011 do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że udzieliła pozwany bonifikaty w łącznej kwocie 29.782,50 zł od ceny nabycia przez nią lokalu mieszkalnego nr 1a przy ul. (...) w S., który został następnie zbyty. Nakazem zapłaty z dnia 27 czerwca 2012 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie uwzględnił żądanie pozwu, rozstrzygając nadto kosztach postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani M. E. i A. E., wnieśli o oddalenie powództw, wskazując, że wywiedzione przeciwko nim powództwo narusza zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.), a w szczególności zasadę uczciwości i zasadę zaufania obywateli do organów wykonujących władzę publiczną.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 16 października 2002 roku powódka Gmina (...) oraz pozwani M. E. i A. E. zawarli umowę, na podstawie której Gmina (...) ustanowiła odrębną własność lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 30,21 m<sup>(2)</sup> i sprzedała ten lokal pozwanym wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części i oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat, udział w działce nr (...), obręb 19 - P o pow. 1.049 m<sup>(2)</sup> wynoszący (...) części. Ostatecznie przy wartości mieszkania 36.100 zł, pozwani z uwagi na zastosowaną bonifikatę i ulgę mieli do zapłacenia kwotę 6.317,50 zł. Cena ta została ustalona po uwzględnieniu 75 % bonifikaty oraz 30 % ulgi na zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Cenę nabycia została zapłacona. Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 29.782,50 zł. Sąd wskazał również, że umowa nie zawierała informacji o obowiązku zwrotu przez nabywcę lokalu zwaloryzowanej bonifikaty w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat od jego nabycia. Informacja taka nie była również zawarta w uchwale nr XLI/522/97 Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków oraz w uchwale ją zmieniającej nr VII/330/99 z dnia 30 marca 1999 roku. Pozwani nie wiedzieli, że – w przypadku zbycia przedmiotowego lokali – będą zobowiązana do zwrotu bonifikaty. Nabywany lokal znajdował się w budynku przeznaczonym do rozbiórki. W lokalu nie było ubikacji, łazienki, ogrzewanie było na piece węglowe. Mieszkanie było zawilgocone, a pozwani zamieszkiwali z nim wraz z dwójką małoletnich dzieci w wieku 10 i 12 lat.

Sąd ustalił, że pozwani – za pośrednictwem gazety ogłoszeniowej K. – znaleźli ogłoszenie zawierające ofertę zamiany mieszkań, zamieszczone przez osoby, które zajmowały bez tytułu prawnego lokal mieszkalny należący do (...) S.A. Z uwagi na fakt, że pozwana M. E. jest czynnym pracownikiem kolei rozpoczęła rozmowy zmierzające do umożliwienia zamiany lokali. W tym zakresie pozwani poinformowali o zamiarze zamiany także Gminę (...), która nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń. W trakcie wizyty w Urzędzie Miasta S. – w przedmiotowej sprawie, pozwani uzyskali ustną zgodę na planowaną czynności od jednego z obsługujących ich urzędników.

Po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, w dniu 3 marca 2003r. w kancelarii notarialnej notariusza A. W. (Rep. A numer (...)) doszło do zawarcia pomiędzy A. E. i M. E., a T. F. i H. O. (1) umowy sprzedaży i złożenia oświadczenia. Na mocy powyższego aktu notarialnego pozwani sprzedali H. O. (1) lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym i przynależnymi udziałami za cenę 100 zł. Jednocześnie H. O. (2) i R. F. zrzekli się swoich uprawnień do zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku wielolokalowym, stanowiącym własność (...) S.A., położonym w S. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i werandy o łącznej powierzchni użytkowej 84,60 m<sup>2</sup> i przysługującego im roszczenia o zawarcie umowy najmu. Pozwani zawarli z (...) S.A. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...) i w tym lokalu zamieszkują do chwili obecnej.

Na kwiecień 2003 roku zwaloryzowana – przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bonifikata wynosiła 30.111,36 zł. Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 roku Prezydent Miasta S. wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 38.053,98 zł. Pozwani nie zastosowali się do powyższego wezwania.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo wywiedzione przez Gminę (...) uznał za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd wskazał, że podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny - Dz.U. z 1997 roku, Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), który w dacie nabycia przez pozwanych lokalu od Gminy, obowiązywał w brzmieniu nadanym mu przez ustawę z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2006 roku, Nr 64, poz. 456). Sąd przytoczył uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 131/09 (OSNC 2010/9/118, LEX nr 558104) i uznał, że w wyniku sprzedaży przez pozwanych

lokalu położonego w S. przy ul. (...) zaktualizował się stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu przez pozwanych kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie.

Sąd podkreślił, że pozwani nie kwestionowali faktu nabycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w S., a następnie jego zbycia po okresie niespełna pół roku na rzecz osób, które nie były dla niej osobami bliskimi.

Sąd zaakcentował, że nie podzielił stanowiska pozwanych wywodzących brak swojego obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty z samego faktu, że nie zostali oni o takiej możliwości uprzedzeni, ani przez urzędników powódki, ani notariusza sporządzającego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego; bez znaczenia też pozostawały zapewnienia urzędników samorządowych składane w sposób publiczny. Sąd wskazał, że źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty jest sama ustawa, która wiąże pozwanych niezależnie od jej wiedzy i znajomości prawa, stąd Gmina (...), nie miała obowiązku informować o powyższym pozwanych. Rada Miasta S. w podejmowanych przez siebie uchwałach nie musiała też zawierać regulacji zawartych w tym przedmiocie w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny - Dz.U. z 1997 roku, Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

Mimo powyższego Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na sprzeczność żądania powódki z zasadami współzycia społecznego. Powołując przepis art. 5 k.c. Sąd wyjaśnił, że wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z ustanowionymi w tym przepisie kryteriami oceny jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. O nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego. Dokonując oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w powiązaniu z ustalonym stanem faktycznym Sąd uznał, iż roszczenie Gminy (...) jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Co prawda powódka nie miała prawnego obowiązku poinformowania pozwanych w trakcie procedury wykupywania przez nią mieszkania komunalnego o ewentualnym obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, to jednak miała taką możliwość. Dodatkowo Sąd wskazał, że dochodzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od osoby, która przekonana jest, że nie ciąży na niej już żadne zobowiązanie wobec Gminy (...) narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej. W szczególności w ocenie Sądu, nie sposób akceptować postępowania urzędników powódki, którzy nie zwrócili pozwanym uwagi na możliwość obowiązku zwrotu bonifikaty w związku z planowaną zamianą lokali. Poza tym Sąd pokreślił, że powódka wystąpiła z roszczeniem po upływie 8 lat od zbycia przedmiotowego lokalu przez pozwanych. Ostatecznie dla oceny sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego miał znaczenie cel sprzedaży lokalu przy ul. (...) - polepszenie warunków socjalnych rodziny pozwanych, w skład której wchodziła dwójka małoletnich dzieci w wieku szkolnym. Sąd wyjaśnił, że pozwani zamieszkiwali dotychczas w lokalu o pow. 30 m<sup>(2)</sup>, bez łazienki i ubikacji, a budynek przeznaczony był do rozbiórki. Zbываяc lokal dokonali w istocie zamiany prawa własności na ekspektatywę najmu większego lokalu i w żaden sposób się nie wzbogacili, a symboliczną zapłatę w kwocie 100 zł przeznaczili na remont mieszkania. Dodatkowo Sąd zważył, że aktualna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych, którzy mają łączny dochód 2.400 zł, uniemożliwia im zapłatę kwoty ponad 30.000 zł i w konsekwencji nałożenie na nich tego obowiązku, doprowadziłoby do znacznego pogorszenia ich sytuacji życiowej na wiele lat.

Ostatecznie Sąd wskazał, że skoro staranie się o zwrot bonifikaty jest uprawnieniem Gminy, a nie jej obowiązkiem, to w tych konkretnych okolicznościach winna ona tego zaniechać, mając na uwadze że głównym celem samorządności jest obowiązek wspierania wspólnoty samorządowej, której pozwani są członkami. Sąd wskazał także, że celem a zarazem intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej, poprzez wprowadzenie sankcji za zbycie lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty. W ocenie Sądu przy zastosowaniu art. 68 u.g.n pierwszoplanową rolę winna odgrywać funkcja ochrony przed dowolnym obrotem lokalami komunalnymi w celach stricto zarobkowych. Taką funkcję przepis ten pełnił również w 2003 roku. Ostatecznie sam ustawodawca dostrzegł niezasadność żądania zwrotu bonifikaty w każdym przypadku zbycia nabytego lokalu, nowelizując z dniem 22 października 2007 roku przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w taki sposób, że nie można żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy

na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu, należy przyjąć, iż środki przeznaczone na nabycie lokalu mieszkalnego, to również te, które wykorzystane są na jego wyremontowanie.

Sąd wskazał również, że powódka nie przedłożyła decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego ustalającego obowiązek zwrotu bonifikaty i jej wysokość, a jedynie skierowane do pozwanej wezwanie z dnia 29 kwietnia 2011 roku. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynika co prawda z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale ponadto powinien on być również skonkretyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony organ, we właściwym trybie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treści art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła Gmina (...) zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 5 k.c. i w konsekwencji oddalenie powództwa, w sytuacji gdy w sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji zostało podniesione, że lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki nie były przeznaczone do sprzedaży. Powódka podniosła, że pozwani nabywając lokal znali jest stan techniczny i odsprzedali mieszkanie ze świadomością pogarszającego się stanu technicznego, czy wręcz będąc przekonanymi, że budynek nadaje się do rozbiórki. Tym samym poszukując ochrony prawnej przez sądem i zarzucając naruszenie zasad współżycia społecznego, należy wykazać że samemu postępowało się rzetelnie.

Dalej powódka podniosła, że dążenie pozwanych do polepszenia warunków mieszkaniowych nie może doprowadzić do uznania, że Gmina korzystając ze swoich ustawowo przyznanych uprawnień narusza zasady współżycia społecznego. W ocenie pozwanej nabywając ekspektatywę prawa najmu większego lokalu pozwani wzbogacili się względem wspólnoty samorządowej. Celem udzielenia bonifikaty nie było bowiem podniesienie komfortu życia pozwanych, lecz zaspokojenie ich podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Zdaniem apelującej argumentacja Sądu Rejonowego, że uznanie powództwa stawiałoby pozwanych w gorszej sytuacji aniżeli nabywców, którzy dokonali nabycia po dniu 22 października 2007 r. stoi w sprzeczności z uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2011 r. III CZP 683/10, w którym wskazano że obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży na właścicielu lokalu w takim kształcie jaki istniał w dacie dokonywania czynności prawej, w której miał obowiązek liczyć się z istnieniem pośrednich ograniczeń rozporządzania nieruchomością. Późniejsze rozluźnienie tego obowiązku mogłoby mieć miejsce tylko w ramach ewentualnego skutku wstecznego ustawy, z którym w obowiązującym stanie prawnym nie mamy do czynienia.

Powódka podkreśliła, że jej żądanie jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością.

Zdaniem apelującej nie łamie ona zasad współżycia społecznego, gdyż jej żądanie jest oparte na prawie i prawu odpowiada. Fakt, że pozwani zajmowali ciasny jak na 4 – osobową rodzinę lokal, nie jest sytuacją wyjątkową. Nie wykazali również by ich sytuacja obecnie była szczególna.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego powódka podniosła, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem orzeczenia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy, zaś orzecznictwo przekonuje o potrzebie powściągliwego i ostrożnego stosowania art. 5 k.c.

Marginalnie zostało również zauważone, że powódka nie podziela koncepcji Sądu Rejonowego, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty winien być sprecyzowany w decyzji podjętej przez uprawniony podmiot. Decyzje są bowiem wydawane, jeżeli znajdują podstawę w przepisach.

Pozwani w odpowiedzi na apelację, wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Ich zdaniem Sąd oddalając powództwo dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i prawidłowej subsumcji. Zdaniem pozwanych powódka nie była zobligowana do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Słusznie w ich ocenie, Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że celem i intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi w celach zarobkowych. Pozwani podnosili, że w relacji z powódką mieli prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów nie narazi ich na konflikt z prawem i nie spowoduje negatywnych konsekwencji finansowych. Słusznie Sąd zauważył, że pozwani nie wzbogacili się kosztem powódki, gdyż z transakcji otrzymali jedynie 100 zł. W konsekwencji za prawidłowe należy uznać wnioski Sądu I instancji, że pozwani nie naruszyli art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do twierdzeń powódki, że sprzedażą nie były objęte lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbioru, pozwani podnieśli, że w apelacji powódka nie podniosła zarzutu błędów w ustaleniach faktycznych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego, ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w orzeczeniu Sądu I instancji, obejmujące dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi zastrzeżeń. Sąd Okręgowy w pełni akceptuje stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Sąd Odwoławczy wskazuje, że konkretyzując podstawę prawną żądania pozwu Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, iż stanowił ją przepis 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 roku. Miarodajnym dla rozstrzygnięcia sprawy był bowiem stan prawny z chwili wtórnego zbycia lokalu, jako momentu powstania roszczenia o zwrot bonifikaty, co w przypadku pozwanych nastąpiło 3 marca 2003 r., choć w niniejszym przypadku także w dacie zawarcia pierwotnej umowy sprzedaży z powódką w dniu 16 października 2002 r. brzmienie powołanego wyżej przepisu było identyczne.

Dokonując analizy roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty przypomnieć należy, że bonifikata ta stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno – gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości. Roszczenie to stanowić ma sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności, czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Przy ocenie istoty prawnej roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty uwzględniać należy sytuacje, w których roszczenie to jest z mocy ustawy wyłączone. Według stanu prawnego znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie wyłączeniem było żądanie zwrotu równowartości bonifikaty wyłącznie w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Następnie zaś w kolejnych nowelizacjach art. 68 u.g.n. ustawodawca rozszerzał katalog sytuacji wyłączających zwrot bonifikaty. Przyjmując trzeba, że kolejne zmiany brzmienia tego przepisu, jakkolwiek nie znajdują bezpośredniego zastosowania w niniejszej sprawie, to jednak winny być brane pod uwagę przy ustalaniu celu regulacji także w kształcie obowiązującym w dacie aktualizacji roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty poddanego pod osąd w niniejszym procesie (podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011, II CSK 494/10, LEX nr 1027172).

Zatem w niniejszych rozważaniach uwzględnić należy, że po zmianie obowiązującej od dnia 22 października 2007 roku wyłączone jest żądanie zwrotu również w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w ciągu 12 miesięcy zostaną przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości wykorzystanej na cele mieszkaniowe. W tym świetle, w zgodzie z przeznaczeniem pomocy publicznej, o której mowa w art. 68 ust 1 pozostaje obecnie zachowanie polegające na przeznaczeniu uzyskanych ze sprzedaży lokalu środków na zakup innego lokalu mieszkalnego.

Odnosząc z kolei te uwagi do stanu prawnego objętego sporem w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że uwzględnienie ratio legis normy art. 68 ust 1 u.g.n. w kontekście kolejnych zmian brzmienia art. 68 ust 2 u.g.n. nakazuje przyjąć, iż sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust 2 u.g.n. to jednak uczynił to nie z chęci (w celu) uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny) a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy publicznej i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Trafna w kontekście poczynionych powyżej rozważań, zdaniem Sądu Okręgowego, okazała się ocena zgłoszonego roszczenia w płaszczyźnie normy art. 5 k.c. Sąd, rozpoznając apelację, tym samym nie podzielił zarzutu w niej wyartykułowanego, naruszenia przepisu art. 5 k.c. Niewątpliwie odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. 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 współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zastosowanie art. 5 k.c. wymaga zatem wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym.

Norma art. 5 k.c. zakazuje czynienia z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno -gospodarczym przeznaczeniem. Zatem zachowanie powoda dochodzącego roszczenia może nie popadać w kolizję z zasadami współzycia społecznego, a mimo to jako pozostające w sprzeczności z przeznaczeniem dochodzonego prawa może być uznane za sprzeczne z art. 5 k.c.

Na zdecydowane podkreślenie zasługuje okoliczność, że pozwani nie działali z chęci zysku materialnego, jako że w istocie sprzedając zakupiony od Gminy lokal dokonali jego zamiany na prawo najmu innego lokalu, który zajmują do dnia dzisiejszego. Podyktowane było to chęcią poprawy warunków bytowych 4 osobowej rodziny, mieszkającej dotychczas w lokalu jednopokojowym. Nie bez znaczenia dla oceny całokształtu okoliczności jest również fakt, że powódka o planowanej zamianie była informowana na bieżąco, skoro już w 2003 r. otrzymywała stosowne informacje od (...). Tym samym odwołując się nawet do samej długości okresu wyczekiwania przez powódkę z wystąpieniem na drogę procesu sądowego o zwrot bonifikaty, należy uznać, że wpisuje się on w działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Pozwani wprawdzie zbyli lokal w okresie niespełna pół roku od jego nabycia z bonifikatą, za cenę 100 zł, to jednak, niesporne jest między stronami, iż umowa sprzedaży powiązana była z nabyciem ekspektatywy prawa najmu większego lokalu i dodatkowo na skutek transakcji uzyskali wyłącznie 100 zł, które przeznaczyli na remont wynajętego ostatecznie od (...) lokalu.

W zachowaniu pozwanych (w świetle zeznań ocenionych zarówno przez Sąd I instancji jak i Sąd odwoławczy jako wiarygodne), nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że pozwani sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od powodowej Gminy w formie bonifikaty.

W tym kontekście żądanie zwrotu równowartości bonifikaty wykorzystujące de facto nieświadomość prawną pozwanych (wynikającą z ich zeznań nieznajomość ograniczeń prawa do zbycia lokalu wynikających z treści art. 68 ust 2 u.g.n.) nie może być uznane za dające się pogodzić ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd Odwoławczy, podobnie jak i Sąd Rejonowy, miał na uwadze że powódka była informowana o zamiarze pozwanych i w toku tych negocjacji nikt nie zwrócił pozwanym uwagi na to, że zaktualizuje się obowiązek zwrotu bonifikaty. Natomiast pozwani wskazali, że gdyby o takim obowiązku mieli wiedzę, nie dokonaliby zamiany lokali. Dokonując zatem oceny prawnej sprawy w płaszczyźnie normy art. 5 k.c., uwzględnić należało również zaakcentowaną przez

pozwanych zasadę lojalności gminy jako osoby reprezentującej władzę publiczną wobec nabywcy lokalu (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2011 wydany w sprawie II CSK 494/10, LEX nr 1027172).

W tym kontekście stwierdzić należy po pierwsze, że świetle zeznań pozwanych nie można uznać, by pozwani w jakikolwiek sposób sami nadużywali prawo dokonując zbycia lokalu przed upływem okresu, o którym mowa w art. 68 ust 2. Z materiału procesowego wynika bowiem, że pozwani nie byli w ogóle świadomi treści ograniczenia (nie zostali w żaden sposób poinformowani o reżimie prawnym, jakiemu jest podporządkowana zawierana przez nich umowa i prawo do bonifikaty z którego korzystają).

Zatem, mimo 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., to jednak brak takiego pouczenia zwłaszcza w sytuacji gdy pozwani konsultowali zamianę lokali z Gminą, powoduje, że nie można im zarzucić, iż powinni byli zdawać sobie sprawę z ograniczeń ich prawa do dysponowania lokalem wynikających z art. 68 ust 2 u.g.n.

Po wtóre pozwani w sposób jednoznaczny przedstawili motywy gospodarcze, które powodowały, iż jedynym racjonalnym wyjściem dla nich było dokonanie sprzedaży lokalu i poszukiwanie innego sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu Odwoławczego przedstawiona sytuacja pozwanych, stan fizyczny nabytego lokalu, czy wreszcie potrzeby związane z koniecznością zapewnienia 4 osobowej rodzinie normalnych warunków życia, wskazują na to, iż pozwani podejmując decyzję o zbyciu lokalu i zawarciu umowy najmu, działali wyłącznie w celu realizacji uzasadnionych ich ówczesną sytuacją życiową potrzeb mieszkaniowych i nie dążyli do uzyskania jakichkolwiek korzyści.

W tym kontekście nie można też zasadnie twierdzić, że pozwani sami pozostawali w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, zbywając lokal i w związku z tym nie mogli powoływać się na nadużycie prawa przez powódkę dochodzącą roszczenia o zwrot bonifikaty.

Sąd Odwoławczy, za jedynie słuszną uznał argumentację apelującej sprowadzającą się do stwierdzenia, że dla uzyskania legitymacji czynnej, Prezydent Miasta nie miał obowiązku, przed wytoczeniem powództwa wydania decyzji administracyjnej stwierdzającej obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty. Przypomnieć należy, że dla powstania roszczenia o zwrot zwaloryzowanej równowartości bonifikaty wymagane było, w stanie prawnym obowiązującym w niniejszej sprawie, zawarcie umowy o sprzedaż lokalu za cenę z bonifikatą oraz zbycie lokalu przez jego nabywcę (lub wykorzystanie na inne cele niż wymienione w art. 68 ust 1 pkt. 1 – 3) u.g.n. przed upływem okresu 10 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży. Niewątpliwie sprawa o zwrot równowartości bonifikaty jako wynikająca z faktu zawarcia umowy sprzedaży (a zatem ze zdarzenia o charakterze cywilnoprawnym), jest sprawą cywilną. Zwrot równowartości bonifikaty nie został poddany przez ustawodawcę wykonaniu (egzekucji) w drodze postępowania administracyjnego. Zatem dla dochodzenia żądania zwrotu bonifikaty jako roszczenia o charakterze cywilnoprawnym zastosowanie znajdują przepisy przewidujące sposób reprezentacji Gminy w stosunkach cywilnoprawnych. Na brak administracyjno - prawnego charakteru ewentualnych uchwał zarządów gminy co do dochodzenia roszczeń z art. 68 ust 2 wskazywał też NSA w uchwale z dnia 9 października 2000 r. (OPK 15/00, ONSA z 2001 r., z. 1, poz.18). Skoro więc ustawa nie uzależniała aktualizacji roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty od dodatkowych przesłanek dotyczących przeprowadzenia postępowania administracyjnego (w tym zwłaszcza od wydania ostatecznej decyzji administracyjnej), to nie znajduje podstaw prawnych argumentacja marginalnie podniesiona przez Sąd Rejonowy. Powyższe nie miało jednak żadnego znaczenia w rozpoznawanej sprawie.

Reasumując, apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku w oparciu o art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik postępowania i przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia, wskazanej w apelacji. Apelacja została oddalona, stąd powódkę należało uznać za przegrywającą sprawę. Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o przyznanie im kosztów, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Wysokość kosztów, które powódka jako przegrywająca

sprawę winna zwrócić pozwanym wynika z § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490), o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.