

**Sygn. akt II Ca 757/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska (spr.) SSO Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. M. (1) i K. M. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 1024/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. M. (1) i K. M. (2) kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. II Ca 757/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2012r. Gmina M. S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych K. M. (2) i K. M. (1) kwoty 23 273,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w oparciu o unormowanie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz uchwałę Rady Miasta S. Nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków w dniu 11 grudnia 1998 r. udzieliła pozwany bonifikaty w kwocie 18 586,68 zł od ceny nabycia przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...). Podniosła, iż w dniu 31 maja 2004 r. pozwani zbyli przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej, która

nie jest dla nich osobą bliską. Tym samym pozwani zdaniem powódki nie dochowali pięcioletniego okresu karencji i naruszyli warunki udzielenia im bonifikaty wynikające z treści art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu, co uprawnia gminę do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Powódka wskazała, iż wezwwała pozwanych do zapłaty kwoty 27 900,37 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Nadto powódka podniosła, iż pozwani nabyli lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,88m<sup>2</sup> za kwotę, która po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 13 500 zł. Zbываяc ten lokal na wolnym rynku za kwotę 115 000 zł, niejako kosztem powódki, uzyskali znaczne wzbogacenie. Powódka argumentowała, iż okoliczność ta dodatkowo przemawia za koniecznością uwzględnienia powództwa opartego na art. 68 ust. 2 ugn w brzmieniu obowiązującym w maju 2004 r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podnieśli, że z treści umowy zawartej z powódką oraz protokołu uzgodnień nie wynika obowiązek zwrotu bonifikaty. Podkreślili, iż z uwagi na fakultatywny charakter regulacji z art. 68 ust. 2 ugn, skoro strony w umowie nie przewidziały obowiązku jej zwrotu, powódka nie ma podstaw do żądania zwrotu bonifikaty. W dalszej kolejności pozwani odnosząc się do zarzutu wzbogacenia podnieśli, iż nabyty od powódki lokal wymagał kapitalnego remontu. Zaznaczyli, że musieli poczynić znaczne nakłady, aby spełniał on cele mieszkaniowe. Podkreślili, iż o złym stanie nabytego od powódki lokalu świadczy fakt, iż w dacie sprzedaży gmina wyceniła lokal na kwotę 32 046 zł. Według pozwanych to dzięki ich nakładom przedmiotowy lokal mieszkalny uzyskał wartość 115 000 zł. Niezależnie od powyższego pozwani zwracali uwagę, iż po nabyciu lokalu od powódki, przez pięć kolejnych lat wykorzystywali go celem zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Podnieśli, że akt notarialny z 2004 r. został zawarty zaledwie 14 dni przed upływem terminu pięciu lat przewidzianego w art. 68 ugn. Powyższe świadczyło ich zdaniem o tym, że nie mieli świadomości co do istnienia zakazów w sprzedaży nabytego od powódki lokalu. Nadto wskazali, iż w czasie, gdy nabywali lokal od powódki, ich syn miał 4 lata. Po 2 latach od nabycia lokalu rodzina powiększyła się i drugie dziecko. W okresie, gdy syn rozpoczął naukę w szkole wymagał stworzenia odpowiednich warunków do nauki. W związku z tym decyzja o sprzedaży lokalu była wymuszona naturalnymi potrzebami rodziny. Pozwani podnieśli, że środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu przeznaczyci w całości na zakup większego i tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Podkreślili, iż zakup tegoż prawa mogli dokonać wyłącznie dzięki wsparciu się środkami pochodzącymi z kredytu bankowego. Na tej podstawie wywodzili, że dochodzenie od nich zwrotu bonifikaty należy uznać za nadużycie prawa jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i społeczno – gospodarczym celem normy art. 68 ust. 2 wzmiankowanej ustawy.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 1024/12, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. M. (2) i K. M. (1) kwotę 2 434 zł tytułem kosztów procesu.

***Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:***

Lokal mieszkalny nr (...), położony w domu wielorodzinnym w S. przy ul. (...) ma powierzchnię 45,88 m<sup>2</sup> i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Należał on do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Budynek przy ul. (...) znajduje się na działce nr (...) z obrębu 54, która stanowi własność Gminy M. S.. Od 1994 r. najemcami spornego lokalu byli K. M. (2) i K. M. (1). W chwili zawarcia przez nich umowy najmu, przedmiotowy lokal nadawał się do remontu. W ścianach były dziury, zniszczone były drzwi, okna, płytki PCV. Tuż po zawarciu umowy najmu pozwani przeprowadzili w tym lokalu wstępny remont: zakleili dziury w ścianach, położyli tapety, wykładzinę, glazurę w łazience oraz w kuchni i przedpokoju na podłodze. K. M. (2) i K. M. (1) złożyli wniosek do Gminy M. S. o zawarcie umowy sprzedaży powyższego lokalu. W sporządzonym pomiędzy stronami protokole uzgodnień z dnia 20 kwietnia 1999 r. cenę powyższego lokalu określono na kwotę 32046 zł. Zaznaczono, że została ona ustalona w oparciu o wycenę wartości lokalu sporządzoną w dniu 30 grudnia 1998 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. W dniu 15 czerwca 1999 r. Gmina M. S. zawarła z K. M. (2) i K. M. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, sprzedaży i ustanowienie odrębnej własności lokalu. W § 2 umowy zaznaczono, że strony przedłożyły protokół uzgodnień z dnia 20 kwietnia 1999 r., uchwałę Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr XLI/522/97 i zaświadczenie z urzędu Miejskiego w

S. z 11 grudnia 1998 r. numer (...).GN/LM? (...)- (...), stwierdzające, że lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...) spełnia wymogi i warunki samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu i wraz z planem i opisem lokalu sporządzonym 4 grudnia 1998 r. przez E. G.. W §2 umowy strony zastrzegły, że umowę zawierają w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz że nabywcy (pозwani) spełniają wszystkie warunki wymagane dla sprzedaży bezprzetargowej przewidziane uchwałą Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. nr XLI/522/97 z późn. zm., w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży u budynków. Natomiast w § 4 wskazano, że Gmina M. S. postanowiła ustanowić w budynku mieszkalnym opisanym wyżej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) oraz sprzedać go wraz z udziałem we współwłasności budynku wnoszącym (...) części oraz oddać we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce wnoszący (...) części, a K. M. (2) i K. M. (1) oświadczyli, że opisany lokal wraz z udziałem we współwłasności budynku kupują, nabycia dokonują z majątku dorobkowego i obowiązują ich ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, a także, że wyrażają zgodę na ustanowienie na ich rzecz współużytkowania wieczystego działki. W § 6 umowy strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku na kwotę 13 459,32 zł, natomiast w § 3 umowy zostało wskazane, iż cena sprzedaży powstała od wartości lokalu ustalonej na kwotę 32.046 zł po zastosowaniu ulgi 40% z tytułu wpłynięcia wniosku o nabycie w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r., a następnie po zastosowaniu ulgi 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. W chwili zawarcia umowy K. M. (2) i K. M. (1) zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu wraz z małoletnim synem. Mieszkanie składało się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Po zawarciu umowy pozwani przeprowadzili w nim generalny remont: położono tynki na ścianach w dwóch pokojach, przedpokoju i kuchni, wymieniono podłogi, dokonano wymiany okien, wymieniono instalację wodną w kuchni i w łazience, wymieniono okna na plastikowe oraz drzwi na antywłamaniowe, wyłożono w kuchni i łazience glazurę i terakotę, natomiast na podłogach w pokojach i przedpokoju położono panele.

Po dwóch latach od nabycia przedmiotowego lokalu urodził się drugi z synów pozwanych. Konieczność wspólnego zamieszkiwania w obrębie dwóch pokoi powodowała istotne utrudnienia dla członków rodziny. K. M. (2) i K. M. (1) mieli przede wszystkim problem ze stworzeniem odpowiednich warunków do nauki dla starszego syna. W mniejszym pokoju z uwagi na jego powierzchnię nie było miejsca na ustawienie dwóch łóżek. Łóżeczko młodszego syna ustawione było w dużym pokoju. W mniejszym pomieszczeniu nie zmieściło się również biurko potrzebne starszemu synowi. Z tego powodu K. M. (2) i K. M. (1) zaczęli zastanawiać się nad nabyciem lokalu mieszkalnego odpowiedniego dla czteroosobowej rodziny. Ostatecznie podjęli decyzję o zakupie spółdzielczego własnościowego prawa do trzypokojowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 71,10 m<sup>2</sup> znajdującego się w domu wielorodzinnym położonym w S. przy ul. (...) i pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. W celu zgromadzenia odpowiedniej kwoty na zakup większego mieszkania postanowili zbyć lokal nabyty od gminy oraz zaciągnąć kredyt. W dniu 31 maja 2004 roku K. M. (2) i K. M. (1) sprzedali lokal położony w S. przy ul. (...) na rzecz E. S. i W. S. za kwotę 115.000 zł. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione. Pozyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę pozwani zdeponowali na rachunku bankowym, zaś do dnia 7 czerwca 2004 r. przeznaczyli ją na pokrycie części ceny nabycia nowego lokalu mieszkalnego, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 71,10 m<sup>2</sup>, położonego w S. przy ul. (...). Cena ustalona w umowie dotyczącej nabycia przez pozwanych nowego lokalu mieszkalnego wynosiła 165 000 zł, natomiast pozostała do zapłaty część ceny w kwocie 50 000 zł pochodziła z kredytu udzielonego im przez Bank (...) S.A. Oddział w S.. Pozwani nadal zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Każdy z ich synów zajmuje odrębny, urządzony na swoje potrzeby pokój. Trzeci pokój wykorzystywany jest przez powodów. Wezwaniem do zapłaty z dnia 31 marca 2011 r. powódka zażądała od pozwanych zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 27 900,37 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku położonym w S., przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż podstawy prawnej wytoczonego powództwa powódka upatrywała w unormowaniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych ich praw do przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej, a zatem według stanu prawnego na dzień 31 maja 2004 r. W uzasadnieniu podkreślił, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu kształtuje generalną zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o jej wartość

(art. 67 ust. 1 i 3 u.g.n.). W art. 68 u.g.n. ustawodawca wprowadził jednak szereg wyjątków od powyższej zasady, które w ocenie ustawodawcy, usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla ich nabywców. Do wyjątków tych w szczególności zaliczył sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 67 ust. 1 pkt 7). W orzecznictwie podkreślono, że ratio legis przyjętego unormowania w tym ostatnim zakresie polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 15.01.2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dn. 06.11.2002 r., III CZP 59/02). Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Wiąże się to z przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Dokonanie sprzedaży lokalu zgodnie z ustawą rodziło bowiem uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy lokalu) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty. Według wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu sformułowanie ustawy o „zwrocie kwoty równej bonifikacie” nie jest precyzyjne, albowiem w istocie nie chodzi tu o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 11.04.2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108). Jako bezsporną okoliczność wskazał to, iż powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży należącego do zasobów komunalnych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), za kwotę 13 459,32, zaś podstawę prawną dla zawarcia tej umowy stanowiły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu ówczesnie obowiązującym, co znalazło odzwierciedlenie w §2 powołanej umowy. W konsekwencji zdaniem sądu należało przyjąć, iż dokonując zbycia przedmiotowego lokalu powódka udzieliła pozwanym ulgi, czyli bonifikaty w rozumieniu u.g.n. od ceny stanowiącej równowartość nieruchomości oszacowanej na kwotę 32 046 zł. Odwołanie do przepisów tej ustawy znalazło się w umowie, nadto treść aktu notarialnego zawierała odesłanie do przepisów uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr XLI/522/97. Ten akt regulował kwestie sprzedaży lokalnych przez gminę, z udzieleniem „ulgi”. Jednocześnie w treści tej uchwały zaznaczono, że podstawą do jego wydania był m.in. art. 68 u.g.n. Sąd sąd uznał, że posługiwanie się terminem ulga nie było zabiegiem normatywnym, a intencją uchwalodawcy i stron umowy było ustalenie reguł obniżania ceny w trybie art. 68 ugn. Różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwanych za ten lokal wyniosła 18 586,68 zł. Kwota ta określała zakres udzielonej pozwanym przez powódkę bonifikaty w rozumieniu przepisów u.g.n. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak przez długi okres czasu zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Przepis dotyczył sytuacji, w której gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) takiej modyfikacji, że przewidywał powstanie zobowiązania do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążającego nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Zgodnie z art. 2a przepis ten nie miał zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zmiana ta nie miała istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację natury redakcyjnej. W ocenie Sądu bowiem to czy, określone zobowiązanie zostanie opisane w ustawie jako prawo wierzyciela do dochodzenia określonego świadczenia („właściwy organ może żądać zwrotu”), czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia („nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty”) jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem w tożsamy okolicznościach stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i przyznaje wierzycielowi uprawnienie do określonego świadczenia. Zarówno w ramach pierwotnej redakcji przedmiotowego przepisu, jak i po wspomnianej nowelizacji gmina jako wierzyciel pozostaje dysponentem uzyskanego roszczenia i to od jej woli zależy, czy skorzysta z posiadanych uprawnień występując z powództwem o zapłatę. Jako miarodajny dla oceny obowiązku zwrotu bonifikaty jest stan prawny istniejący w dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego, a w więc w momencie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej. W okolicznościach niniejszej sprawy doszło do tego w dniu 31 maja 2004 r. a przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu na dzień 31 maja 2004 roku stanowił, iż „Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat,

licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomości na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 **lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej**". Z tych przyczyn, pod względem normatywnym w okolicznościach niniejszej sprawy ziściły się wszystkie przesłanki dochodzenia przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty. Sąd nie podzielił też zapatrywania, co do tego, iż powódka nie może domagać się zwrotu od pozwanych udzielonej im uprzednio bonifikaty tylko dlatego, że możliwości żądania jej zwrotu nie zastrzeżono w zawartej przez gminę umowie sprzedaży lokalu, jak również nie poinformowano najemców o ograniczeniu w dysponowaniu nieruchomością przy jej zbyciu. Umowy tego rodzaju, jak ta objęta sporem są zawsze zawierane w szczególnym trybie, który ustawodawca unormował w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co de facto wynika z treści tej umowy. W konsekwencji dokonana w ten sposób czynność prawna wywoływała nie tylko skutki wyrażone w jej treści (przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na najemcę), ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. (art. 56 kc). Dla wywołania skutku wynikającego z unormowania cytowanej jednostki redakcyjnej, co podkreśla się zarówno w doktrynie, jak i judykaturze, nie jest konieczna wola, ani nawet świadomość i wiedza stron stosunku prawnego, co do treści oznaczonej normy zawartej w ustawie. Zastrzeżony, bowiem ustawowo skutek czynności prawnej powstaje ex lege. W tym stanie rzeczy nie mogło budzić wątpliwości, iż pomimo nie zastrzeżenia w umowie pomiędzy stronami uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i nie poinformowania pozwanej przez pracowników powódki o wynikającym z art. 68 ust. 2 u.g.n. uprawnieniu gminy, dyspozycja tego przepisu dotyczyła treści powstałego między stronami stosunku prawnego. Sąd pierwszej instancji uznał jednak, iż brak należytej i pełnej informacji ze strony powodowej gminy nie był pozbawiony wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie w kontekście zgłoszonego przez pozwanych zarzutu nadużycia prawa. Zgodnie bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwani mogli powołać się na ochronę przewidzianą w tym przepisie, albowiem całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania stanowił wystarczającą podstawę do przyjęcia, iż roszczenie powódki sprzeciwiało się zasadom współżycia społecznego i nie zasługiwało na ochronę prawną. Sąd odrzucił twierdzenie powódki, zgodnie z którym pozwani nie mogą korzystać z zarzutu nadużycia prawa, skoro zbyli wbrew ustawowemu ograniczeniu lokal nabyty uprzednio ze stosowną bonifikatą. Zbycie lokalu przed terminem określonym w ustawie stanowi przesłankę roszczenia dochodzonego przez powódkę, co nie wyłącza możliwości obrony w trybie art. 5 k.c. gdyż nie stanowi to działania na tyle nagannego aby wyłączało możliwość powoływania się na zasady współżycia społecznego. Sąd podkreślił przy tym, iż beneficjent bonifikaty nie był należycie informowany przez gminę i działał w nieświadomości, co do warunków udzielenia mu ulgi w cenie. W oparciu o materiał dowodowy Sąd uznał, iż powodowa gmina zaniechała w umowie i związanej z nią dokumentacji szczegółowego informowania o zasadach nabywania lokali z bonifikatą i poprzestała na ogólnym odesłaniu do ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez wskazania skutków wiążących się ze zbyciem lokalu nabytego od powódki. Jako istotną okoliczność Sąd uwzględnił znaczną odległość czasową pomiędzy datą 15 czerwca 1999 r., tj. nabyciem przez pozwanych od Gminy prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a datą 31 maja 2004 r., kiedy to pozwani zbyli prawo do lokalu. Pozwani zawarli umowę sprzedaży na 14 dni przed upływem okresu pięciu lat od daty jego nabycia. Strony tej umowy oznaczyły termin wydania lokalu do dnia 14 czerwca 2004r. W konsekwencji Sąd nie uznał argumentacji strony powodowej, zgodnie z którą pozwani nabyli lokal, aby następnie sprzedać go za wyższą kwotę i zachować dla siebie różnicę między cenami obu transakcji. Zgromadzone dowody jednoznacznie świadczyły również o tym, że nabyty od powódki lokal przez 5 lat zaspokajał potrzeby mieszkaniowe pozwanych. Pozwani nie starali się doprowadzić do jego zbycia tak długo, dopóki zapewniał on im możliwość realizowania potrzeb mieszkaniowych na dostatecznym poziomie. Co więcej, w tym okresie pozwani czynili istotne nakłady na lokal, znacznie polepszając jego stan techniczny i standard wykończenia. Potwierdzeniem tego faktu była obszerna dokumentacja obejmująca faktury za zakup materiałów budowlanych oraz zeznania świadków, którzy zgodnie potwierdzali fakt wykonania określonych prac oraz ich zakres. W ocenie Sądu, niezasadnym było twierdzenie strony powodowej, iż powodowie wzbogacili się przede wszystkim dzięki udzielonej im bonifikacie. Różnica ceny nabycia przez pozwanych, a następnie zbycia lokalu była bowiem wynikiem istotnych nakładów poczynionych przez pozwanych w lokalu oraz niskiej wartości lokalu uzyskanej w wyniku wyceny lokalu według jego stanu na rok 1999 sporządzonej na zlecenie powódki. Wynikała również z występującego w tym okresie wzrostu cen za nieruchomości lokalowe. Dokonując oceny zasadności roszczenia powódki pod kątem zasad współżycia

społecznego i społeczno – gospodarczego przeznaczenia roszczenia, z którym wystąpiła gmina Sąd pierwszej instancji uwzględnił powody, które zadecydowały o sprzedaży lokalu przez pozwanych oraz cel na jaki przeznaczyci oni uzyskane w ten sposób środki. Głównym motywem działania pozwanych była chęć zapewnienia małoletniemu w wieku szkolnym odpowiednich warunków do nauki i odpoczynku. W tych okolicznościach, poszukiwanie przez pozwanych możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej w celu uzyskania podstawowego standardu zapewniającego normalne funkcjonowanie rodziny uznał za zachowanie zrozumiałe i pozbawione znamion spekulacji. Zdaniem Sądu, powodowa gmina wytaczając przedmiotowe powództwo naruszyła zasady współzycia społecznego. Miała, bowiem świadomość, że nie informowała pozwanych o przesłankach zwrotu bonifikaty i nie zważyła na wymienione okoliczności zbycia przez pozwanych lokalu. Z kolei przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. ma na celu zapobieżenie nadużywaniu prawa do bonifikaty dla celów sprzecznych z celem tej instytucji. W szczególności niezgodne z założeniami ustawodawcy jest przeznaczenie uzyskanej bonifikaty na „sfinansowanie” nabycia innych wartości majątkowych niż te, które związane są z potrzebami mieszkaniowymi. Pozwani wykorzystali środki pozyskane ze sprzedaży lokalu na nabycie praw do innej nieruchomości mieszkalnej. Mimo więc, że sytuacji prawnej pozwanych nie obejmowała norma obowiązującego obecnie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., to jednak aktualny stan ustawodawstwa nie mógł zostać w ocenie Sądu pierwszej instancji uznany za pozbawiony znaczenia dla oceny zaistniałej sytuacji. Tym bardziej, że pozwani dążąc do zmiany zajmowanego lokalu czynili to w szczególnych okolicznościach, związanych z niedostosowaniem warunków lokalowych do ich sytuacji rodzinnej. W ocenie sądu obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty byłoby w tej sytuacji niesprawiedliwe. Celem powołanej regulacji powinno być zapobieganie spekulacyjnym zachowaniom nabywców lokali komunalnych oraz zapewnienie najemcom tych lokali możliwości trwałego zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych przy jednoczesnym uzyskaniu uprawnień właścicielskich. W ocenie sądu w okolicznościach niniejszej sprawy wytoczenie powództwa przeciwko pozwanym nie służyło żadnemu z tych celów i było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, na które powołała się strona powodowa. W ocenie sądu suma opisanych okoliczności winna stać się dla powódki przyczynkiem do rozważenia celowości dochodzenia od pozwanych zwrotu udzielonej bonifikaty. Od powódki jako wierzyciela winna można było w szczególności wymagać, aby w zaistniałym stanie rzeczy dokonać wnikliwej oceny zasadności posiadanego uprawnienia, również pod kątem zasad współzycia społecznego. Sąd pierwszej instancji uznał, iż uwzględnieniu powództwa sprzeciwiało się zarówno ratio legis art. 68 ust. 2 u.g.n. jak i zasada sprawiedliwości rozumiana jako niewykorzystywanie słabszej sytuacji drugiej strony stosunku prawnego. Na tej podstawie Sąd oddalił powództwo oceniając, iż działanie powódki stanowiące realizację jej uprawnienia, nie mogło zostać uznane za wykonywanie prawa i nie powinno korzystać z ochrony prawnej.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z normą art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Na wskazane koszty składały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2 400 zł oraz kwota 34 zł tytułem uiszczonych opłat skarbowych od dwóch pełnomocnictw udzielonych przez każdego z pozwanych.

Z orzeczeniem nie zgodziła się strona powodowa, która zaskarżając wyrok w całości wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie art. 2, 7, 10 w związku z art. 8 ust 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez wkroczenie władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej poprzez dokonanie rażąco nieuprawnionej wykładni art. 68 ust 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w maju 2004r. Sąd pierwszej instancji przyjął bowiem, że przepis art. 68 ust 2 u.g.n. niewątpliwie ma na celu zapobieżenie nadużywaniu prawa do bonifikaty dla celów sprzecznych z celem tej instytucji; w szczególności niezgodne z założeniami ustawodawcy jest przeznaczenie uzyskanej bonifikaty na „sfinansowanie” nabycia innych wartości majątkowych niż te, które związane są z potrzebami mieszkaniowymi. Zdaniem apelującej Sąd pierwszej instancji dokonał - nieuprawnionej nadinterpretacji brzmienia art. 68 ust 2 u.g.n. zgodnie z którym właściwy organ ma uprawnienie do dochodzenia zwrotu bonifikaty w każdym przypadku wtórnego zbycia lokalu nabytego z bonifikatą w okresie krótszym niż lat 10, gdy zbycie nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej ( jedyne obowiązujące wówczas wyłączenie). W żadnym miejscu ustawodawca nie uzależnia skuteczności roszczenia o zwrot bonifikaty od przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży, w szczególności nie wskazuje, że roszczenie jest zasadne jedynie

w przypadku przeznaczenia uzyskanych ze sprzedaży środków na cele inne niż związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych zbywcy;

2) naruszenie art. 2, 7, 10 w związku z art.8 ust 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że wprowadziło żądanie powódki odpowiada prawu, jednak nie służyło żadnym racjonalnym celom, dla których ustawodawca przyznał roszczenie oznaczone w treści art. 68 ust 2 u.g.n.;

3) naruszenie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 maja 2004r., a więc w dacie wtórnego zbycia przez pozwanych lokalu nabytego z bonifikatą od powódki, poprzez jego nie zastosowanie w sprawie;

4) naruszenie art. 353 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że skoro świadczenie pozwanych o zwrot bonifikaty nie zostało ujęte jako element umowy sprzedaży lokalu, to roszczenie o zwrot bonifikaty powódce nie przysługuje;

5) nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że skoro świadczenie pozwanych o zwrot bonifikaty nie zostało ujęte jako element umowy sprzedaży lokalu, to roszczenie o zwrot bonifikaty powódce nie przysługuje;

6) naruszenie art. 56 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, że art. 68 ust 2 ugn obowiązuje jedynie wówczas, gdy jego treść jest powołana w umowie oraz w protokole uzgodnień;

7) błędne i nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot bonifikaty, gdyż nie poinformowała pozwanych o brzmieniu art. 68 ust 2 u.g.n.;

8) błędne i nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwani nabywając lokal, który wyceniony został na 32.046 zł za niespełna 13.500 zł. nie wzbogacili się, gdyż wtórne zbycie tego lokalu za 115.000 zł. nastąpiło po niemal pięciu latach i po zrobieniu przez pozwanych remontu. Tymczasem łączna wartość faktur przedłożonych przez pozwanych nie przekroczyła kwoty 6.500 zł i w większości dotyczyły nakładów obciążających najemców: zakup tapet, farb, listew, paneli oraz narzędzi: pędzli, papieru ściernego i in. Przede wszystkim zaś bonifikata udzielona została pozwany od wartości lokalu przed zrobieniem remontu;

9) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w sprawie i nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd I instancji, że roszczenie powódki narusza zasady współżycia społecznego z tego powodu, że powódka nie poinformowała pozwanych o brzmieniu art. 68 ust 2 ugn, czyli o przysługującym powódce na mocy ustawy prawie domagania się, w razie zaistnienia ustawowych przesłanek, zwrotu bonifikaty. Gdyby pozwani zostali poinformowani o art. 68 ust 2 ugn. mogliby się wstrzymać z wtórnym zbyciem lokalu o kilka miesięcy tak, by objął ich 5- cio a nie 10- cio letni okres karencji;

10) naruszenie art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że skoro zbycie lokalu nastąpiło po pięciu latach od jego nabycia i krótko przed wejściem w życie przepisów, które umożliwiały sprzedaż lokalu mieszkalnego po takim właśnie okresie bez żadnych konsekwencji finansowych, obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu bonifikaty byłoby w tej sytuacji niesprawiedliwe.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W świetle przedstawionych zarzutów Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne bez konieczności ich ponawiania. Sąd ten opierając się o przedstawiony materiał dowodowy, dokonał prawidłowego ustalenia okoliczności, w których doszło do zbycia przedmiotowego lokalu, które legły u podstaw oparcia rozstrzygnięcia w sprawie o treść art. 5 k.c. W pierwszej bowiem kolejności odnieść należy się do zarzutu naruszenia przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak zauważył Sąd pierwszej instancji treść tego przepisu była wielokrotnie zmieniana. 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, w sytuacji, gdy nabywca nieruchomości zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie przed upływem czasu określonego w ustawie co jak słusznie podkreślił Sąd od dnia 22 września 2004 r. 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, tj. zamiast dotychczasowych 10 lat w okresie 5 lat od nabycia, albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

W orzecznictwie podkreśla się, że 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00 lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lokal. Jednak analiza stanu faktycznego w niniejszej sprawie doprowadziła Sąd do przekonania, że uzasadnione będzie sięgnięcie do klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c., zgodnie z którą nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie przez uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Tym samym Sąd Okręgowy przychylił się do ustaleń Sądu Rejonowego, że w realiach niniejszej sprawy zachodziły podstawy do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 k.c. Wskazać należy, że w orzecznictwie panuje dość jednoznacznie zgodne stanowisko, iż art. 5 k.c. powinien znajdować zastosowanie zupełnie wyjątkowo. Unormowanie to ma wyjątkowy charakter, gdyż przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi więc być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych ( m.in. wyrok Sądu Najwyższego dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, Nr 1, poz. 3). Zasadą jest zatem powściągliwe i ostrożne stosowanie art. 5 k.c. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, 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 współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Przekładając powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd doszedł do wniosku, że podstawy zastosowania art. 5 k.c. należy upatrywać przede wszystkim w tym, że pozwani zbyli przedmiotowy lokal na niewiele przed nowelizacją przepisów, po której zbycie nie rodziłoby roszczeń powoda. Biorąc pod uwagę to, co również Sąd Rejonowy słusznie zauważył, nie można przypisywać pozwany zamiaru odsprzedaży lokalu z zyskiem. Gdyby chcieli taki cel uzyskać z pewnością poczekaliby do czasu wejścia w życie nowelizacji art. 68 u.g.n. i dokonali zbycia lokalu bez narażania się na ewentualne roszczenie ze strony Gminy. Oceny sytuacji pozwanych nie należy dokonywać w oderwaniu od celu sprzedaży nieruchomości na preferencyjnych warunkach, jakim było i nadal jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najemców. Pozwani w pełni realizowali ten cel; dokonali w mieszkaniu kompleksowego remontu, czym wpłynęli na polepszenie swoich warunków mieszkaniowych oraz na wzrost wartości rynkowej nieruchomości. Zeznania świadków, przedstawione rachunki z remontu i przesłuchanie samych pozwanych



nie budzą wątpliwości, co do tego, że pozwani zadbali o lokal wymagający istotnych remontów i mieli zamiar w nim zamieszkiwać. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwani w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami zrealizowali stawiany przez nią cel, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Tym samym nie dopuścili się spekulacji, bowiem całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu przeznaczyli na zakup nowego lokalu, który przecież nastąpił celem realizacji wskazanych potrzeb mieszkaniowych. Takiemu stanowisku sprzyja zdecydowanie fakt, że pozwani dokonali zbycia lokalu na krótko przed uchwaleniem nowelizacji przewidującej możliwość zbycia bez konsekwencji w postaci możliwości domagania się -w rozumieniu art. 68 powołanej ustawy- zwrotu udzielonej bonifikaty. Poboczną, lecz równie istotną przesłanką, która wpłynęła na oddalenie apelacji był brak pouczenia pozwanych przez Gminę w chwili zakupu nieruchomości o możliwych negatywnych konsekwencjach, jakie mogą oni doznać zbywając taki lokal. Wprawdzie Gmina nie miała prawnego obowiązku informowania pozwanych o ograniczeniach w sprzedaży lokalu, lecz jako organ powinna była kierować się zasadami lojalności, etycznego oraz uczciwego postępowania wobec obywateli i pouczyć ich o ewentualnych niekorzystnych dla nich skutkach mogących wyniknąć z przedwczesnego zbycia lokalu. Sąd przychylił się do stanowiska Sądu pierwszej instancji, że działanie powoda nie mogło zostać uznane za wykonywanie przysługującego mu prawa z uwagi na zasady sprawiedliwości społecznej rozumianej jako niewykorzystywanie słabszej sytuacji drugiej strony stosunku prawnego.

Natomiast w odniesieniu do okoliczności podnoszonej przez pozwanych, a dotyczącej powiększenia składu rodziny o jeszcze jedno dziecko, to Sąd Okręgowy nie uznał tego jako główną, samodzielną przesłankę uzasadniającą zastosowanie art. 5 k.c. Sam fakt powiększenia rodziny nie mógłby stanowić samoistnej przesłanki uzasadniającej zastosowanie klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego, lecz rozpatrywany w świetle tego, że pozwani całość uzyskanej ze sprzedaży kwoty przeznaczyli na zakup innego lokalu, czym realizowali cel zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny oraz nieznaczne uchybienie terminowi do zachowania ustawowego terminu na dokonanie sprzedaży bez obowiązku zwrotu bonifikaty stanowią okoliczności łącznie przemawiające za zastosowaniem art. 5 k.c.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki jako niezasadną w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zasądzoną w myśl reguły odpowiedzialności za wynik postępowania kwotę 1.200 zł ustalono stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia i na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku.