

**Sygn. akt II Ca 25/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Violetta Osińska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **M. W. (1) i B. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 8 października 2012 r., sygn. akt I C 1063/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych M. W. (1) i B. W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 25/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8.10.2012r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo Gminy M. S. o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. W. i M. W. (1) na jej rzecz kwoty 51.039,01 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty. Zasądził również od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3634 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, iż lokal mieszkalny nr (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 29,92 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy, położony w budynku przy ul. (...) w S., należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność.

M. W. (1) i B. W. wnieśli do Gminy M. S. o zawarcie z nimi umowy sprzedaży powyższego lokalu komunalnego. W sporządzonym pomiędzy stronami protokole uzgodnień z dnia 23.08.1999 roku cenę powyższego lokalu określono na kwotę 7.350 zł. Wskazaną cenę ustalono w oparciu o wycenę wartości lokalu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego M. O., który ustalił ją na kwotę 42.000 zł, po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. W protokole uzgodnień nie zawarto pouczenia o skutkach zbycia lokalu wbrew przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 22.09.1999 roku Gmina M. S. zawarła z B. W. i M. W. (1) umowę o oddanie we współużytkowanie wieczyste, ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. W § 5 umowy Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała B. W. i M. W. (1) ten lokal wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części i oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. W § 7 umowy strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku na łączną kwotę 42.000 zł, która po uwzględnieniu 75% bonifikaty oraz 30% ulgi za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty została ustalona ostatecznie na kwotę 7.350 zł, którą kupujący uścili. W § 4 umowy stwierdzono, iż przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388).

Pozwani są rodzicami R. W., urodzonego (...), oraz córki M. W. (2), urodzonej (...).

W kwietniu 2001 roku u syna pozwanych, R. W., zdiagnozowano epilepsję. Od tego czasu syn pozwanych pozostaje pod stałą kontrolą lekarską. Właściwie od początku leczy się u doktor T. P.. W związku z ujawnioną chorobą otrzymał zalecenie typowe dla osób chorujących na padaczkę, a mianowicie nakaz ścisłego przestrzegania czasu snu i czuwania, przestrzegania zarywania nocy i unikania nadmiernego stresu, systematycznego przyjmowania leków oraz posiadania unormowanej sytuacji bytowej. W początkowej fazie choroby R. W. dostawał bardzo często napadów epilepsji. Zdarzało się, iż świadek ataków było małeletnia wówczas córka pozwanych.

Pozwani wraz z dwojgiem dzieci mieszkali w dwóch pokojach. Mniejszy pokój, o powierzchni około 10m<sup>2</sup>, był zajmowany przez dzieci pozwanych. Drugi pokój, zajmowany przez pozwanych, miał powierzchnię około 15m<sup>2</sup> i znajdował się w nim piec kaflowy na węgiel, za pomocą którego ogrzewano całe mieszkanie.

Z uwagi na chęć polepszenia warunków mieszkaniowych, w których przebywał syn pozwanych i polepszenia jego stanu zdrowia, pozwani podjęli decyzję o konieczności zbycia lokalu położonego przy ul. (...) w S..

W dniu 17.11.2003 roku B. W. i M. W. (1) zbyli wskazany lokal na rzecz niespokrewnionego z nimi J. C. za kwotę 48.000 zł.

Za uzyskane z tego tytułu środki pieniężne pozwani zakupili trzypokojowe mieszkanie bezpośrednio od dewelopera o powierzchni około 68 m<sup>2</sup>. Każde z dzieci pozwanych miało w tym lokalu osobny pokój. Małżeństwo W. urządziło to mieszkanie przez 5 lat, zadłużając się u rodziny. Po upływie około 2-3 lat od zmiany mieszkania pozwany zauważył u syna polepszenie stanu zdrowia. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, mimo iż co do zasady podzielił stanowisko strony powodowej co do podstaw odpowiedzialności pozwanych.

Wskazał, iż miarodajnym dla oceny obowiązku pozwanych w zakresie zwrotu spornej bonifikaty (zwaloryzowanej) winien być stan prawny istniejący w dacie zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i udzielenia tej bonifikaty oraz z daty zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego. W dacie nabycia lokalu mieszkalnego (tj. 22.09.1999 roku) obowiązywał art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym brzmieniu, który nie przewidywał w razie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej ostatniej transakcji na cele mieszkaniowe lub zamiany lokali. W dacie zbycia

lokalu (tj. 17.11.2003 roku) art. 68 ust. 2 miał inne brzmienie, ustalone ustawą nowelizującą z dnia 7 stycznia 2000 roku (Dz.U. 2000, Nr 6, poz. 70), która weszła w życie z dniem 15 lutego 2000 roku, jednak nadal nie znalazł się w nim zapis dotyczący analizowanego zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty. Powołane zwolnienia ustawodawca wprowadził, bowiem dopiero 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), poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n., zgodnie z którym przepisu ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) nie stosuje się w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal, mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe; ani 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. Aktualnie obowiązujące unormowanie art. 68 ust.2a u.g.n. nie mogło stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanych w zakresie zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty. Gdyby bowiem wolą ustawodawcy było ograniczenie restrykcyjności ustawy w zakresie regulowania obowiązku zwrotu bonifikaty nie tylko wobec umów zawieranych po dacie nowelizacji, ale również odniesieniu do transakcji zawartych w przeszłości, musiałby tę kwestię unormować w sposób wyraźny w stosownych przepisach przejściowych. Z takiej możliwości prawodawca jednak nie skorzystał. W takim stanie prawnym roszczenia, których przesłanki ziściły się przed datą nowelizacji, nie straciły na swojej aktualności i mogą być dochodzone na zasadach obowiązujących w dacie ich powstania.

Dalej jednak Sąd Rejonowy wskazał, iż pomimo uznania, że zaistniały wszystkie ustawowe przesłanki dla nabycia przez powodową gminę uprawnienia do dochodzenia od pozwanej zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, to jednak Sąd stanął ostatecznie na stanowisku, iż wystąpienie z przedmiotowym powództwem stanowiło w istocie nadużycie prawa i nie zasługiwało na ochronę prawną. 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 współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania stanowił wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa na tej właśnie zasadzie.

Sąd I instancji wskazał, iż rolą art. 68 ust. 2 u.g.n. było niewątpliwie zapobieżenie nadużywaniu dla celów sprzecznych z założeniem przedmiotowej instytucji przywileju przyznanego określonym najemcom. W szczególności takie przypadki mogłyby dotyczyć przeznaczenia uzyskanej bonifikaty na „sfinansowanie” nabycia innych wartości majątkowych niż te, które związane są z potrzebami mieszkaniowymi. W tym celu ustawodawca początkowo przewidział obowiązek zwrotu bonifikaty, w przypadku zbycia lokalu na rzecz innej osoby niż najbliższa. Następnie zaś dokonał w tym zakresie pewnej liberalizacji, wyłączając ten obowiązek również w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze zbycia lokalu na cele mieszkaniowe.

Wydając wyrok nie sposób było, zdaniem Sądu, pominąć sytuacji osobistej pozwanych. Na podstawie zeznań M. W. (1) ustalono, iż pozwani wykorzystali środki pozyskane ze sprzedaży lokalu w całości właśnie na nabycie praw do innej nieruchomości mieszkalnej, która zapewnić im polepszenie ich sytuacji mieszkaniowej jako małżeństwa z dwojgiem dzieci, w tym jednym dzieckiem chorującym na epilepsję. Mimo więc, że sytuacji prawnej pozwanych nie dotyczyła treść obowiązującego obecnie art. 68 ust. 2a pkt 6 u.g.n., to jednak aktualny stan ustawodawstwa nie mógł zostać uznany za irrelevantny dla oceny społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa, jakie jednostkom samorządu terytorialnego przyznał ustawodawca oraz jego woli w tym zakresie.

W ocenie Sądu przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. z całą pewnością nie miał na celu zapobieżenia takiej sytuacji, jaka ujawniła się w toku niniejszego postępowania. Co bowiem uznać należało za szczególnie ważne, pozwani nie tylko przeznaczyli cenę uzyskaną poprzez sprzedaż omawianego lokalu na zakup innej nieruchomości, ale wyraźnie wskazywali w toku procesu, iż czynili to z powodu uwarunkowań związanych ze stanem zdrowia syna R. W., w celu zapewnienia synowi, ale również córce, lepszych, godnych warunków zamieszkiwania. Na uwagę zasługuje również fakt, że w dacie nabycia lokalu komunalnego od powódki pozwani nie znali stanu zdrowia syna, bowiem epilepsja została u niego zdiagnozowana dopiero w 2001 roku, a wówczas pozwani dowiedzieli się, że celem dbałości o stan zdrowia dziecka powinni mu zapewnić spokojne i stabilne warunki bytowe, umożliwiające dziecku np. spokojny, nieprzerwany sen. Mając na uwadze, że dzieci pozwanych nocowały w jednym pokoju i to przejściowym, uznać należało, iż zapewnienie

R. W. nieprzerwanego snu mogło być utrudnione w warunkach lokalowych, które panowały w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. Pozwani wskazali, iż zmiana mieszkania wiązała się z polepszeniem stanu zdrowia syna, a pomimo uzyskanie kwoty 48.000 zł z tytułu ceny za lokal przy ul. (...) w S. pozwani celem wykończenia mieszkania musieli zadłużyć się u rodziny. Co więcej szczególna sytuacja pozwanych i ich syna winna była stanowić okoliczność wpływającą na wykładnię art. 68 ust. 2 u.g.n. pod kątem zasad współżycia społecznego. Rzeczą wierzyciela jest bowiem dokonanie oceny zasadności posiadanego uprawnienia, również pod kątem zasad współżycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Na tej podstawie powódka jako strona przegrywająca proces obowiązana była zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa uległa pozwanej co do całości żądania pozwu, co uzasadniało obciążenie jej wszystkimi kosztami procesu poniesionymi w rozpoznawanej sprawie przez pozwanego. Na wskazane koszty w wysokości 3634 zł składały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł oraz 34 zł tytułem dwóch opłat skarbowych uiszczonych od pełnomocnictw. Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006 roku o opłacie skarbowej, opłacie skarbowej podlega złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii - w sprawie z zakresu administracji publicznej lub w postępowaniu sądowym. Pozwani złożyli do akt dwa odrębne dokumenty pełnomocnictwa, a zatem mieli obowiązek uiścić dwie opłaty skarbowe.

Apelację od ww. wyroku Sądu Rejonowego wywiodła powódka, zarzucając temu orzeczeniu naruszenie art. 5 k.c. polegające na jego błędnym zastosowaniu i przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające oddalenie powództwa ze względu na zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, podczas gdy w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do zastosowania ww. przepisu, co powinno prowadzić do uwzględnienia powództwa, oraz naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art 6 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż zachodzą w sprawie okoliczności uzasadniające ocenę roszczenia powódki jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w rezultacie naruszenia art. 5 k. c, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia udzielenia pozwanym ochrony, jak również niewłaściwe przyjęcie, iż pozwani należycie wykazali okoliczności dotyczące ich sytuacji majątkowej, a także wydatkowania środków pochodzących ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), uzasadniające w konsekwencji zastosowanie art. 5 k.c., podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie uzasadnia takiego stanowiska. Powódka zarzuciła wyrokowi również naruszenie art. 98 par 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i obciążenie powódki kosztami postępowania, podczas gdy w sprawie tej zachodzą okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania powódki kosztami postępowania.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, jak również o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Powódka domagała się w niniejszej sprawie od pozwanych zwrotu udzielonej im na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami bonifikaty pieniężnej na zakup lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...).

Podstawą prawną wytoczonego powództwa był przepis art. 68 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu, jakie obowiązywało w dacie zrealizowania się roszczenia zwrotnego, a zatem według stanu prawnego na dzień sprzedaży lokalu tj. 17 listopada 2003 r. Wówczas bowiem powódka zasadniczo miała prawo do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. W orzecznictwie podkreślono, że istotą przyjętego unormowania dotyczącego udzielania bonifikat było ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.01.2003 r., IV CKN 1671/00, niepubl., uchwała z dnia 06.11.2002 r., III CZP 59/02). Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Skutkuje to przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. dziesięcioletni okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Przewidziana w cytowanym przepisie ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu tą nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. 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.

W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego opiera się na prawidłowych ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, tym samym nie ma potrzeby ich powtarzania.

Należy tylko podkreślić, iż słusznie Sąd I instancji uznał, iż roszczenie powódki w świetle brzmienia art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu było uzasadnione co do zasady. Sprzedaż lokalu w okresie karencji rodzi bowiem obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty w świetle obowiązujących w tym dniu przepisów.

Sąd odwoławczy podzielił jednak argumentację Sądu Rejonowego co do tego, że roszczenie strony powodowej w okolicznościach niniejszej sprawy nie może jednak korzystać z ochrony, gdyż sprzeciwiają się temu zasady współzycia społecznego, których w niniejszej sprawie nie da się oddzielić od społeczno-gospodarczego przeznaczenie dochodzonego prawa.

Nie ulega wątpliwości, iż powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją za naruszenie ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością wynikającą z wykorzystania pomocy ze środków publicznych, niezgodnie z celem któremu miały służyć.

Stosowanie art. 5 k.c. - jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie - może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo.

Zasady współzycia społecznego to reguły moralne odnoszące się do stosunków międzyludzkich. Niewątpliwie są one wyznaczane przez pewne wartości powszechnie uznawane w społeczeństwie. Przestrzeganie owych reguł spotyka się z pozytywną oceną, jest aprobowane, zaś ich naruszanie jest traktowane jako naganne i spotyka się z dezaprobatą.

Ratio legis unormowań ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu.

Przy rozpoznawaniu roszczenia powódki w aspekcie art. 5 k.c. należy zwrócić uwagę na dwie okoliczności. Otóż po pierwsze - pozwani nabywając lokal od gminy nie mieli jeszcze świadomości choroby swojego dziecka. Pierwsze jej symptomy zaczęły się bowiem pojawiać w 2000 roku, a sama choroba została ostatecznie zdiagnozowana w 2001 roku. Następne działania pozwanych były zaś determinowane dobrem chorego dziecka. Po drugie - środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone na pokrycie znacznej części kosztów nabycia większego lokalu, o wyższym metrażu, przy czym pozwani nie mieli na celu jedynie poprawy sytuacji mieszkaniowej, ale przyświecał im jeden cel: zapewnienie jak najlepszych warunków dla zdrowia i prawidłowego rozwoju chorego dziecka.

Jak wynika zarówno zeznań świadka T. P., pozwanego M. W. (1) oraz dokumentacji medycznej (k. 41-42), u syna pozwanych została zdiagnozowana epilepsja. Dowody te - jako zgodne ze sobą - Sąd I instancji prawidłowo ocenił jako wiarygodne. Nie ulega wątpliwości, iż troska o prawidłowy rozwój i zdrowie dziecka - obciążonego poważną chorobą - jest dla rodziców najważniejsza. Zapewnienie osobnego pokoju synowi, w sytuacji gdy od uregulowanego trybu życia i spokojnego snu zależy zdrowie było zatem działaniem racjonalnym i ze wszech miar akceptowanym społecznie. Przy czym nie było konieczne wyrażenie wprost przez lekarza zalecenia posiadania osobnego pokoju dla przyjęcia takiego wniosku. Jest to bowiem najbardziej logiczna konsekwencja zalecenia spokojnego snu i regularnego trybu życia. Tylko osobny pokój wykonanie tego zalecenia mógł umożliwić w sytuacji, gdy pozwani posiadali jeszcze jedno dziecko w innym wieku i w dodatku innej płci.

Dobro chorego dziecka jest wartością, która wyznacza cele i działania większości społeczeństwa. Nie ulega wątpliwości, iż taka postawa rodziców musi zostać oceniona pozytywnie i to niezależnie od tego czy zmiany na korzyść dostrzeżono niezwłocznie czy dopiero po jakimś czasie od przeprowadzki.

W świetle takiej akceptowanej moralnie postawy pozwanych dochodzone przez powódkę prawo należało zatem ocenić nie tylko jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ale również jako sprzeczne ze społeczno-gospodarczym jego przeznaczeniem.

Otóż należy zgodzić się z poglądem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r. (I ACa 791/12), w którym stwierdzono, iż 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 brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości. Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowić ma zatem 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).

Sąd odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw, aby stwierdzić, że pieniądze uzyskane przez pozwanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) zostały przeznaczone na inne dobra materialne niż wspomniane nowe mieszkanie. Sąd I instancji prawidłowo ocenił zeznania pozwanego dając im wiarę również w zakresie w jakim wypowiadał się on co do przeznaczenia uzyskanej ze sprzedaży kwoty pieniężnej na zakup nowego lokalu. Kwestia ta w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości. Zasady logiki i doświadczenia życiowego nakazują taką właśnie ocenę tych zeznań.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie bez znaczenia dla oceny roszczenia powódki w płaszczyźnie naruszenia art. 5 k.c. jest również i to, iż zgodnie z aktualnie obowiązującą regulacją u.g.n przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w okresie karencji na zakup innego lokalu mieszkalnego zwalniałoby pozwanych od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Reasumując należy stwierdzić, iż nabyty od powódki lokal mieszkalny nie zaspokajał w pełnym zakresie potrzeb bytowych pozwanych oraz ich dzieci. Znajdował się co prawda w stanie umożliwiającym korzystanie, jednak szczególnie sytuacja pozwanych uwarunkowana chorobą syna, uzasadniała potrzebę pozyskania innego lokalu mieszkalnego (o wyższym metrażu) w zamian za środki uzyskane przez nich ze sprzedaży nabytego od powódki lokalu. Pozwani nabyli nowy, 3-pokojowy lokal, o powierzchni 68 m<sup>2</sup>, w którym każde dziecko ma swój osobny pokój. Takie warunki są w stanie zapewnić choremu synowi lepsze warunki bytowe zmierzające do poprawy zdrowia.

W świetle tych szczególnych okoliczności w jakich znalazła się rodzina pozwanych roszczenie powódki - usiłującej dochodzić w sposób bezwzględny swoich praw - nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem realizowanego prawa. To z kolei determinuje w tej konkretnej sprawie odmowę ochrony praw powódki, których realizacja w świetle przedstawionych okoliczności faktycznych naruszałaby słuszny interes pozwanych, polegający w szczególności na konieczności zapewnienia lepszych warunków bytowych choremu

dziecku. Porównanie tych dwóch dóbr może prowadzić tylko do jednego wniosku: uznania żądania powódki jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

Niezasadny okazał się zarzut polegający na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności błędne przyjęcie, iż to zmiana miejsca zamieszkania była głównym czynnikiem prowadzącym do poprawy zdrowia syna w sytuacji, gdy lekarz nie wydał konkretnego zalecenia, że R. W. powinien mieć osobny pokój, a wskazał jedynie, że powinien mieć „unormowane warunki bytowe”. Należy ponownie w tym miejscu podnieść, iż nie budzi najmniejszej wątpliwości sądu, iż pod tym pojęciem mieści się posiadanie własnego pokoju, który z istoty zapewnia komfortowy wypoczynek i uregulowany rytm dnia dostosowany tylko do potrzeb chorego. Takiego unormowania warunków nie zapewnia w żadnym zakresie dzielenie pokoju ze straszą siostrą z innym rytmem życia (już choćby tylko z racji różnicy płci i wieku).

Argumenty Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu, oparte o nie budzący wątpliwości stan faktyczny ustalony na podstawie prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, racjonalnym rozumowaniu prawnym są nie zostały zatem skutecznie zakwestionowane.

W zakresie kosztów postępowania należało uznać słuszność rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Brak było podstaw do uznania, iż zaistniały warunki do odstąpienia od ogólnej reguły odpowiedzialności za wynik sprawy. To bowiem powódka jest podmiotem silniejszym w przedmiotowym stosunku prawnym i ma wszelkie instrumenty, aby jeszcze przed wytoczeniem powództwa zbadać sytuację pozwanych i ocenić szanse na uwzględnienie powództwa. Pozwani nie powinni w takiej sytuacji być narażeni na samodzielne pokrywanie poniesionych kosztów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Zgodnie z nią strona przegrywająca sprawę winna zwrócić przeciwnikowi koszty postępowania za daną instancję. Apelacja strony powodowej nie została uwzględniona wobec czego, to od niej, jako od strony przegrywającej postępowanie zasadnym było zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania odwoławczego. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 1800 zł ustalona na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zmianami).