

**Sygn. akt II Ca 1046/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Karina Marczak                             |
| Sędziowie:      | SO Sławomir Krajewski<br>SO Tomasz Szaj (spr.) |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Dorota Szlachta                 |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 czerwca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt I C 509/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej K. C. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt **II Ca 1046/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził od pozwanej K. C. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 60.264,41 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 06 listopada 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I); zasądził od pozwanej K. C. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 6.614 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II); oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygору natychmiastowej wykonalności (pkt III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Mieszkanie składało się z dwóch pokoi, kuchni, wc, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 51,72 m<sup>2</sup>.

W dniu 21.04.2001 r. pozwana K. C. nabyła od powoda Gminy M. S. powyższy lokal za cenę 12.273,10 zł, powstałą wskutek zastosowania bonifikaty 75%, a następnie 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty od kwoty 70.132 zł stanowiącej faktyczną wartość tego prawa. W akcie notarialnym wskazano, iż umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarówno w akcie notarialnym, jak i w protokole uzgodnień nie zawarto pouczenia, że pozwana nie może zbyć lokalu nabytego przy udzieleniu bonifikaty przed upływem 10 lat.

Aktem notarialnym zawartym przed notariuszem M. C. z dnia 30.10.2003 r., rep. A nr 3909/2003, pozwana sprzedała A. S. przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności wspólnych części budynku, za cenę 90.000 zł, otrzymując pieniądze w dniu podpisania umowy.

Pozwana kwotę otrzymaną tytułem ceny za sprzedanie lokalu przekazała synowi M. W., który otrzymane pieniądze przeznaczył na budowę domu jednorodzinnego położonego w Z. przy ul. (...), położonego na nieruchomości stanowiącej współwłasność syna pozwanej i jego żony. M. W. zamieszkiwał wraz z matką w lokalu przy ul. (...) w S. od urodzenia, a po zawarciu związku małżeńskiego – wraz z żoną i małoletnim dzieckiem.

Aktualnie pozwana mieszka na tej nieruchomości, gdy przebywa w Polsce. K. C. nie posiada w Polsce żadnego źródła dochodu, w związku z tym jeździ do Niemiec i tam zarabia kwotę około 500 euro miesięcznie.

Pismem z dnia 17.10.2012 r., doręczonym pozwanej w dniu 22.10.2012 r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 60.264,41 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), udzielonej przy zbyciu tego lokalu.

W świetle powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd wskazał, iż podstawę prawną wytoczonego powództwa stanowił art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej, a zatem według stanu prawnego na dzień 30.10.2003 r.

Sąd wyjaśnił, iż ratio legis art. 68 ust. 1 pkt 7 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. 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.

Sąd wskazał jeszcze, że 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), dokonano w przedmiotowym zakresie zmiany faktycznie istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym przepisu ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Zdaniem sądu interpretacja spornego przepisu dokonana przez stronę pozwaną nie jest prawidłowa. Gdyby bowiem podzielić tę interpretację, to wówczas zbędnym byłoby wprowadzenie przez ustawodawcę nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Wykładnia spornego przepisu dokonana przez powoda jest utrwalona w orzecznictwie i podzielana również przed sąd orzekający w niniejszej sprawie. Nie można było zatem zasadnie twierdzić, że pozwana nie jest zobowiązana

do zwrotu udzielonej jej bonifikaty, bowiem środki pieniężne przeznaczyła na cel mieszkaniowy. Dodatkowo sąd zaznaczył, iż w okolicznościach sprawy nie zaistniała nawet sytuacja, o której mowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., bowiem pozwana darowała pieniądze synowi i jego żonie, którzy otrzymane środki pieniężne przeznaczyli na budowę domu jednorodzinnego stanowiącego ich własność a nie własność pozwanej.

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.

Nie budziło również wątpliwości sądu, że do zawarcia wskazanej umowy doszło w szczególnym trybie, jaki ustawodawca unormował w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co de facto wynika z treści tej umowy. W konsekwencji dokonana z udziałem czynność prawna wywołała nie tylko skutki w niej wyrażone (przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na pozwaną), ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. (art. 56 k.c.). Dla wywołania skutku wynikającego z unormowania cytowanej jednostki redakcyjnej 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 niezastrzeżenia w umowie pomiędzy stronami uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i niepoinformowania pozwanej o wynikającym z u.g.n. uprawnieniu w powyższym zakresie, dyspozycja art. 68 ust. 2 ustawy stała się z mocy prawa elementem treści powstałego wskutek zawarcia umowy stosunku prawnego. Sąd podkreślił nadto, iż prawidłowo ogłoszony i obowiązujący akt prawa powszechnie obowiązującego obliguje każdego do jego przestrzegania bez względu na to, czy zna unormowania w nim zawarte, a niezajomość prawa szkodzi osobie, której dany przepis dotyczy.

Sąd Rejonowy rozważał także, czy wytoczone powództwo naruszało zasady współzycia społecznego i czy traktować je można jako nadużycie przysługującego powódce prawa, które nie zasługuje na ochronę prawną. Zdaniem sądu w rozpoznawanej sprawie nie istnieją wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie nie ujawniły się okoliczności świadczące o sprowokowaniu zajścia przez powoda czy wykorzystania przez nią położenia drugiej strony, bowiem pozwana to osoba w pełni sił umysłowych, która zawierając umowę w określonym trybie powinna zapoznać się z całokształtem regulacji prawnej dotyczącej udzielonej jej bonifikaty, a nie zostało wykazane, aby znajdowały się w sytuacji przymusowej. Powódka dochodząc od pozwanej zwrotu udzielonej jej uprzednio bonifikaty w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Jak to już wcześniej dostrzeżono ratio legis unormowań u.g.n., 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 wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie w tym właśnie celu. Zbycie przedmiotowego lokalu za cenę parokrotnie przenoszącą uiszczoną na rzecz gminy cenę nabycia przed upływem zastrzeżonego ustawowo terminu skutkuje natomiast wzbogaceniem podmiotu, któremu udzielono bonifikaty, kosztem powódki, a tym samym wspólnoty samorządowej. W tym stanie rzeczy trudno czynić powódce zarzut nadużycia prawa, albowiem jego realizacja zmierza faktycznie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwaną niezgodnie z jej przeznaczeniem i ewentualnego ich przeznaczenia na zaspokojenie potrzeb pozostałych przedstawicieli społeczności lokalnej. Nie sposób przy tym nie dostrzec, iż zrealizowanie przez powódkę roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty spowoduje utratę przez pozwaną sumy niższej (choćby nieznacznie) niż tą, jaką zyskała odsprzedając przedmiotowy lokal po upływie dwóch lat po wykupie. Trudno stwierdzić, aby w tym stanie rzeczy zaspokojenie wierzytelności powodowej gminy następowało z rażącym naruszeniem zasad współzycia społecznego i stanowiło nadużycie prawa.

Wbrew stanowisku pozwanej nadużycia prawa nie stanowiła też długotrwała zwłoka powódki w dochodzeniu przysługującego jej roszczenia. Sąd podkreślił, iż wierzyciel może poszukiwać ochrony sądowej przysługującego

mu względem dłużnika roszczenia w zasadzie w każdym czasie, chyba że dłużnik skutecznie podniesie zarzut przedawnienia dochodzonego przed sądem roszczenia.

Sąd podzielił stanowisko powoda, iż fakt przeznaczenia przez pozwaną środków pieniężnych uzyskanych za sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S. na pomoc finansową udzieloną synowi celem wybudowania przez niego domu na terenie nieruchomości stanowiącej jego własność nie mogło wpłynąć na powyższą ocenę ujawnionego stanu rzeczy. Z zeznań przesłuchanych w sprawie osób, którym sąd dał wiarę, nie wynikały żadne szczególne okoliczności, które uzasadniałyby oddalenie powództwa z uwagi na zasady współzycia społecznego.

Nie sposób zaś uznać za racjonalne różnicowanie oceny dochodzonego roszczenia w kontekście zasad współzycia społecznego w zależności od tego, w jakim czasie od jego wymagalności będzie dochodzone. Po to bowiem ustawodawca ustanawia terminy przedawnienia, aby określić, w jak długim czasie interes prawny wierzyciela powinien podlegać ochronie prawnej. Niczym nieuzasadnione byłoby więc limitowanie tej ochrony równoległe przy użyciu klauzul generalnych zawartych w art. 5 k.c.

Trudno też twierdzić, że pozwana nie wzbogaciła się kosztem powoda, skoro ze sprzedaży lokalu po upływie 2 lat uzyskała kwotę o prawie 78.000 zł wyższą niż zapłaciła Gminie M. S.. W ocenie sądu sytuacja majątkowa pozwanej również nie uzasadnia stanowiska pozwanej, iż żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, jak też nie mogła stanowić podstawy do oddalenia powództwa.

Sąd potwierdził również, iż waloryzacji kwoty stanowiącej bonifikatę udzieloną pozwanej (57.858,90 zł) należy dokonywać od daty jej udzielenia. Istotą waloryzacji przyznanej uprzednio pozwanej bonifikaty jest bowiem przywrócenie, przynajmniej w przybliżeniu, początkowej wartości tej bonifikaty, poprzez skorygowanie skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na przestrzeni pomiędzy datą jej udzielenia a listopadem 2003 r. (do tej daty powódka domaga się zwaloryzowania świadczenia).

Strona pozwana nie kwestionowała przyjętej przez powódkę metody waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski. Uwzględniając wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w powyższym okresie przedstawione przez powódkę wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty należało uznać za prawidłowe.

Orzeczenie w przedmiocie odsetek ustawowych oparte zostało o treść art. 481 § 1 i 2 k.c. Powódka wezwała pozwaną do zwrotu dochodzonej pozewem kwoty pismem z dnia 17.10.2012 r., zakreślając 14. dniowy termin spełnienia świadczenia. Powódka załączyła do pozwu dowód doręczenia wskazanego wezwania, z którego wynika, że pismo doręczono pozwanej w dniu 22.10.2012 r. Zakreślony wezwaniem termin upłynął zatem w dniu 05.11.2012 r., w związku z czym powódce przysługiwało prawo żądania odsetek ustawowych od dnia 06.11.2012 r.

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. W rozpoznawanej sprawie pozwana uległa w całości powódce co do całości żądania pozwu, co uzasadniało obciążenie jej całością kosztów poniesionych w rozpoznawanej sprawie przez powódkę. Na wskazane koszty składały się opłata od pozwu w kwocie 3.014 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, ustalone w oparciu o unormowanie § 6 pkt 6 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 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Z uwagi na brak podstaw oddalono wnioski o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zarzucając naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich niezastosowanie, pomimo tego, że wystąpienie przez powódkę z powództwem stanowi w istocie nadużycie prawa i nie zasługuje na ochronę prawną. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powódki.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając apelację podniosła, że Sąd zbagatelizował sytuację osobistą pozwanej istniejącą w chwili nabycia lokalu od gminy, w chwili jego odsprzedaży i w chwili wyrokowania. Mieszkanie składało się bowiem z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, zaś pozwana była matką M. W., który zawarł związek małżeński, z którego pochodzi dwójka małoletnich dzieci. Pięcioosobowa rodzina nie mogła zatem zamieszkiwać w takim lokalu. Podejmując decyzje pozwana kierowała się dobrem jej dziecka oraz rodziny, którą założył. Pozwana natomiast wykazała poniesienie nakładów na nieruchomości syna w kwocie 87 721,68 zł, które zostały uznane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w postępowaniu podatkowym. Nadto pozwana mając minimalną świadomość prawną mogła zbyć lokal synowi, który następnie mógł zbyć go, nie będąc obowiązany do zwrotu bonifikaty. Wskazała również, że przy ocenie żądania w kontekście zasad współżycia społecznego konieczne jest uwzględnienie obecnego brzmienia art. 68 ust. 2 ustawy. Wskazała również, że obecnie nie ma żadnego majątku i możliwości zarobkowych umożliwiających zwrot bonifikaty.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny, który w istocie nie był kwestionowany przez strony. Ustalenia powyższe Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy podziela również rozważania prawne przedstawione przez Sąd Rejonowy, uznając ich powielanie za zbędne.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż zastosowanie w przedmiotowej sprawie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.), w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między pozwaną a osobą trzecią, której przedmiotem była sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., nabytego uprzednio od powodowej Gminy.

Art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 30 października 2003 r. 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 nieruchomość 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.

Pozwana w wywiedzionej apelacji nie kwestionuje faktu, iż w sprawie zostały spełnione wynikające z powyższego przepisu przesłanki do nabycia przez powódkę uprawnienia do dochodzenia od pozwanej zwaloryzowanej bonifikaty. Skarżąca podnosi jednakże, iż skorzystanie z tego uprawnienia przez stronę powodową stanowi nadużycie prawa i w związku z tym nie zasługuje na ochronę.

Z powyższym stanowiskiem nie może się zgodzić.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r., sygn. akt I PR 415/67 (opubl. OSP 1968/10/210), zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad

współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe.

Należy zauważyć, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż sprzedaż przez gminę lokalu pozwanej miała zaspokoić jej potrzeby mieszkaniowe, umożliwić nabycie własnościowego mieszkania za kwotę zdecydowanie odbiegającą od ówczesnych cen rynkowych. Tymczasem sprzedaż mieszkania przez K. C. była jej świadomym działaniem, którego celem było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej syna i jego rodziny, bowiem wszystkie uzyskane ze sprzedaży pieniądze zostały spożytkowane przez M. W. na budowę jego domu w Z., przy czym pozwana nie była ani współwłaścicielką działki, na której budynek został posadowiony, ani nie uzyskała żadnych praw do wybudowanego domu. Tym samym w istocie pozwana dobrowolnie pozbawiła się własnego mieszkania, czym zniweczyła cel udzielenia jej bonifikaty przez gminę.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że pozwana często przebywa w celach zarobkowych za granicą, gdzie wówczas mieszka, co tym bardziej uzasadnia wniosek, iż mieszkanie nabyte od Gminy M. S. zostało sprzedane, aby wspomóc finansowo plany inwestycyjne syna, a nie po to, aby pozwana uzyskała inny lokal czy dom mieszkalny. Tym samym pozwana dokonała nakładów na cudzą rzecz, przy czym środki na ten cel pochodziły de facto ze środków publicznych, uzyskanych przez pozwaną na skutek udzielenia jej bonifikaty i ulgi na zakup własnościowego lokalu mieszkalnego. Mimo że pozwana zamieszkuje razem z synem i jego rodziną w czasie pobytu w kraju, nie sposób doszukiwać się w niniejszym stanie faktycznym szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie w sprawie art. 5 k.c.

Wobec powyższych ustaleń, zdaniem Sądu II instancji w rozpoznawanej sprawie nie istniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Powódka dochodząc od pozwanej zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty w istocie realizowała spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Celem udzielania przez powódkę bonifikaty było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez okres co najmniej 5 lat w tym właśnie celu. Sprzedając lokal pozwana niejako sama spowodowała, że jej potrzeby mieszkaniowe pozostały niezaspokojone. Wbrew twierdzeniom skarżącej, pozwana nie wykorzystwała środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu w całości na nabycie praw do innej nieruchomości mieszkalnej i przystosowanie jej do celów mieszkaniowych, bowiem nigdy nie była właścicielem ani współwłaścicielem działki i domu, na którego budowę przeznaczyła środki pochodzące ze sprzedaży. Trudno zatem przyjąć, iż w realiach niniejszej sprawy, w kontekście uzasadnienia zastosowania w sprawie art. 5 k.c., w ogóle należało odnosić się do obowiązującego obecnie art. 68 ust. 2a u.g.n. czyniącego zastrzeżenie, iż zwrot bonifikaty nie należy się, jeżeli sprzedający uzyskane środki przeznaczy na cele mieszkaniowe. Niemniej jednak rozpatrując tezę o nadużyciu prawa podmiotowego powódki w kontekście zmian legislacyjnych art. 68 u.g.n. nie sposób jest uznać jej za trafną. W brzmieniu art. 68 § 2a pkt 5 ustawy obowiązującej po 2007 roku wskazano, że przepisów o konieczności zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na **nabycie** innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012 roku, IV CSK 602/11 wskazał, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Nie jest zatem także zgodne z obecnym brzmieniem przepisów przeznaczenie środków na budowę innej osoby.

Bez znaczenia pozostają także okoliczności podnoszone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, iż pozwana jeszcze przed nabyciem lokalu od gminy poniosła znaczne nakłady na jego remont, nie uzyskując od gminy żadnej rekompensaty z tego tytułu. Okoliczności te nie były dowodzone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, trudno zatem przypisywać im doniosłe znaczenie przy ocenie możliwości nadużycia prawa przez powódową gminę.

Nadto, na co zwrócił uwagę również Sąd Rejonowy, zbycie przedmiotowego lokalu za cenę zdecydowanie wyższą niż uiszczona na rzecz gminy skutkowało nieuzasadnionym wzbogaceniem pozwanej kosztem powódki, a tym samym całej wspólnoty samorządowej. W takich okolicznościach brak jest racjonalnych podstaw do czynienia powódce zarzutu nadużycia prawa. Należy raczej stwierdzić, iż powódka zmierza w istocie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwaną niezgodnie z jej przeznaczeniem i ewentualnego przeznaczenia odzyskanych środków na zaspokojenie potrzeb pozostałych przedstawicieli społeczności lokalnej.

Nie może stanowić argumentu za przyjęciem sprzeczności działania powódki z zasadami współzycia społecznego okoliczność, że powódka mogła zbyć nabyty lokal na rzecz syna, który następnie (nie będąc obowiązany do zwrotu bonifikaty) mógłby go swobodnie zbyć, co w konsekwencji doprowadziłoby do wyniku ekonomicznego identycznego jaki nastąpił na skutek sprzedaży mieszkania przez pozwaną i przekazania środków w ten sposób uzyskanych synowi. Tak wskazywane działanie już w swej istocie zmierzałoby do obejścia prawa, a tym samym osoba tak postępująca nie zasługiwałaby na ochronę na podstawie art. 5 k.c.

Wbrew stanowisku apelującej, nadużycia prawa nie stanowiła też długotrwała zwłoka powódki w dochodzeniu przysługującego jej roszczenia o zwrot udzielonej bonifikaty. Roszczenie w tym zakresie, wobec braku unormowań szczególnych, ulega przedawnieniu z upływem ogólnego terminu dziesięcioletniego (art. 118 k.c.). Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się przy tym, zgodnie z art. 120 k.c., od dnia w którym roszczenie stało się wymagalne. Dochodzone pozwem roszczenie zaktualizowało się (powstało) już w dacie zbycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego, tj. z dniem 30 października 2003 r. i najwcześniej w tej samej dacie rozpoczął bieg termin przedawnienia tego roszczenia. Powództwo w niniejszej sprawie wywiedziono w dniu 15 stycznia 2013 r. (data nadania pozwu w placówce pocztowej) i w tej dacie nastąpiło z mocy art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwanie biegu terminu przedawnienia. Chybiony jest tym samym zarzut przedawnienia roszczenia powódki. Zważyć przy tym należy, że zwłoka w dochodzeniu przez powódkę roszczeń przez okres blisko 10 lat w istocie jest niezmiernie korzystna dla pozwanej, gdyż za ten okres powódka nie domaga się odsetek, a niewątpliwie na skutek inflacji przez ten okres siła nabywcza kwoty dochodzonej przez powódkę jest zdecydowanie niższa.

Obecna sytuacja powódki również nie może prowadzić do oddalenia powództwa, albowiem powódka swoimi decyzjami wyzbyła się majątku i nie może obciążać powódki skutkami swych decyzji.

Chybiony także pozostaje zarzut dokonania niewłaściwej waloryzacji kwoty udzielonej bonifikaty przez powódkę. Sposób waloryzacji został szczegółowo przedstawiony na k – 16, gdzie określono waloryzowaną kwotę oraz współczynnik waloryzacji. Jednocześnie stosownie do art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia. Jedynie dla przykładu wskazać należy, że ostatni ze wskaźników, którym dokonano waloryzacji (za listopad 2003 roku) został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego z 18 grudnia 2003 roku, nr 12, poz. 65.

Mając powyższe na względzie, Sąd Odwoławczy uznał, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., uznając, że pozwana przegrała w całości postępowanie apelacyjne, skutkiem czego zasądzono od pozwanej na rzecz powódki koszty tegoż postępowania. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki Sąd ustalił w stawce minimalnej dla wartości przedmiotu sporu w postępowaniu apelacyjnym (60 265,- zł), tj. w kwocie 1 800,- zł na podstawie § 6 pkt 6 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 roku, poz. 490).

SSO Tomasz Szaj SSO Karina Marczak SSO Sławomir Krajewski