

Sygn. akt I ACa 1533/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia: Bożena Wiklak**

**Sędziowie: Jacek Pasikowski (spr.)**

**del. Barbara Bojakowska**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Żaneta Maciąg**

**po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa Miasto Ł.**

**przeciwko Z. H. (1)**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji strony powodowej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 24 października 2018 r. sygn. akt I C 113/18**

**I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący: „zasądza od Z. H. (1) na rzecz Miasta Ł.:**

- a. kwotę 159.685,20 (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć i 20/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty;**
- b. kwotę 7,80 (siedem i 80/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;**
- c. kwotę 13.385 (trzynaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a w tym kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.”;**

**II. zasądza od Z. H. (1) na rzecz Miasta Ł. kwotę 13.385 (trzynaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, a w tym kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu.**

Sygn. akt I ACa 1533/18

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 października 2018 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko Z. H. (1) o zapłatę kwoty 159.693 złote z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania oraz obciążył stronę powodową kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 5.417 złotych.

Powyższe orzeczenie zostało wydane na podstawie ustaleń z których wynika, że w dniu 28 grudnia 2007 roku na podstawie notarialnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, matka pozwanej K. H. nabyła od Gminy M. Ł. lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z prawem użytkowania wieczystego (...) części gruntu (działka (...), obręb (...)). Cena nabycia lokalu wynosiła 157.000 złotych, ale została pomniejszona o bonifikatę w wysokości 90% i faktycznie K. H. miała zapłacić za nabytą nieruchomość 15.700 złotych, co zostało rozliczone.

Z kolei w dniu 9 grudnia 2009 roku K. H. zawarła z córką Z. H. (1) notarialną umowę darowizny na mocy której darowała pozwanej lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z prawem użytkowania wieczystego (...) części gruntu, a strony określiły wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 150.000 złotych. przyjmując darowiznę Z. H. (1) przejęła również obowiązki związane z udzieloną matce bonifikatą na zakup lokalu.

Na podstawie umowy notarialnej z dnia 7 lipca 2010 roku Z. H. (1) zbyła lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z prawem użytkowania wieczystego części gruntu na rzecz M. K. za kwotę 163.000 złotych.

Wobec faktu, że Z. H. (1) dokonała zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia przez jej poprzednika prawnego, Miasto Ł. pismem z dnia 9 listopada 2016 roku zwróciło się do pozwanej o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy pierwotnej sprzedaży lokalu, to jest kwoty 159.685,20 zł. Bonifikata została zwaloryzowana w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego według stanu na dzień zbycia lokalu to jest na dzień 7 lipca 2010 roku w sposób szczegółowo przedstawiony w uzasadnieniu pozwu i dokumentach do niego załączonych.

Zwrot bonifikaty miał nastąpić w terminie 60 dni od doręczenia wezwania do jej zwrotu, a skoro wezwanie zostało doręczone 1 grudnia 2016 roku to termin zwrotu upływał 30 stycznia 2017 roku.

Z. H. (1) nie dokonała zwrotu opisanej wyżej bonifikaty i pismem z dnia 7 marca 2017 roku zwróciła się do powoda o odstąpienie od naliczania bonifikaty, na co Miasto Ł. nie wyraziło zgody.

W dniu 1 sierpnia 2017 roku odbyło się spotkanie stron dotyczące zwrotu bonifikaty, a wówczas pozwana poinformowała, że rozważa możliwość wystąpienia do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o rozłożenie na raty należności powstałej z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej K. H., ale do chwili wniesienia pozwu w rozpoznawanej sprawie nie wystąpiła z takim wnioskiem.

Pismem strony powodowej z dnia 7 sierpnia 2017 roku Z. H. (1) została ponownie wezwana do zwrotu udzielonej bonifikaty i zapłaty kwoty 159.685,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, ale nie dokonała jakiegokolwiek wpłaty.

Za kwotę 163.000 złotych uzyskaną z dokonanej w dniu 7 lipca 2010 roku notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z prawem użytkowania wieczystego części gruntu na rzecz M. K. oraz z środków z zaciągniętego kredytu, pozwana w dniu 29 lipca 2011 roku nabyła mieszkanie nr (...) w W. przy ul. (...). Pr. A. H. 2 o powierzchni 82,45 m<sup>2</sup>, którego łączna cena wynosiła 530.000 złotych.

W lokal przy ul. (...) w W. Z. H. (1) zamieszkuje z matką i siostrą, spłacając raty kredytu na jego zakup w wysokości 750 euro miesięcznie.

Powyższy stan faktyczny w istocie nie był sporny między stronami, ale Sąd Apelacyjny musi podkreślić, że Sąd Okręgowy w Łodzi uzasadnił wydane rozstrzygnięcie poprzez wygłoszenie uzasadnienia w trybie art. 328 § 1<sup>1</sup> k.p.c., a jego transkrypcja (k. 200-203) pozwala na ustalenie, że Sąd I instancji przyjął, że: "Przed sprzedażą mieszkania w Ł. pozwana uzyskała informację w Urzędzie Miasta Ł., że nie będzie musiała zwracać bonifikaty, jeżeli kupi inne mieszkanie za cenę nie niższą, aniżeli uzyskana ze sprzedaży mieszkania na zakup, którego powód udzielił bonifikaty. Okoliczność tę Sąd uznał za przyznaną przez powoda." i dalej: "Powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wbrew treści art. 210 paragraf 2 kodeksu postępowania cywilnego, nie złożył nie złożył oświadczeń,

co do twierdzeń pozwanych dotyczących okoliczności faktycznych, a związanych z przyczynami, dla których pozwana sprzedała mieszkanie przy ulicy (...) w Ł., przeznaczeniem środków uzyskanych z jego sprzedaży oraz zapewnieniem ze strony powoda o możliwości sprzedaży lokalu przed upływem karencji bez obowiązku zwrotu bonifikaty. Zatem po myśli artykułu 230 Kodeksu postępowania cywilnego. Sąd uznał te okoliczności za przyznane."

Wskazując na powyższe okoliczności Sąd I instancji uznał, że powództwo, co do zasady jest usprawiedliwione, jednakże w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zasady współzycia społecznego sprzeciwiają się udzieleniu powodowi ochrony prawnej. Normatywną podstawę roszczeń powoda stanowi art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm. - dalej u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym na dzień sprzedaży lokalu przez pozwaną to jest na dzień 7 lipca 2010 roku. Jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, obowiązek zwrotu bonifikaty z mocy art. 68 ust. 2b u.g.n. obciąża osobę bliską która zbyła lokal przed upływem 5 lat od nabycia lokalu i to niezależnie od tego na jaki cel przeznaczyła środki uzyskane w wyniku zbycia tego lokalu. Zdaniem Sądu I instancji przesłanki zwalniające z obowiązku zwrotu bonifikaty znajdują zastosowanie wyłącznie w stosunku do pierwotnego nabywcy lokalu komunalnego, a nie osób bliskich, na rzecz których zbył on lokal, co potwierdza przywołane orzecznictwo Sądu Najwyższego. W rozpoznawanej sprawie powództwo nie może być jednak uwzględnione z uwagi na sprzeczność roszczenia pozwu z zasadami współzycia społecznego oraz sprzeczność prawa powoda z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 5 k.c.). Treść uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współzycia cywilnego. Działanie lub zaniechanie uprawnionego formalnie zgodne z treścią prawa podmiotowego, lecz sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współzycia 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. W ocenie Sądu I instancji w rozpoznawanej sprawie, należało rozważyć, czy żądanie zwrotu bonifikaty przez stronę powodową działającą formalnie zgodnie z treścią przysługującego jej prawa podmiotowego, nie narusza zasad współzycia społecznego, a w szczególności uczciwego i uczciwego postępowania. Celem wprowadzenia instytucji nabywania przez najemców lokali komunalnych na preferencyjnych warunkach było ułatwienie zakupu mieszkań najemcom, dla których lokale te stanowią centrum życiowe oraz zapewnienie im stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, co realizowało politykę mieszkaniową wynikającą choćby z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, ratio legis wprowadzenia ustawowego obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przed upływem 5-letniej karencji polega na zapobieganiu uzyskiwaniu przez pierwotnych nabywców lokali komunalnych oraz ich bliskich, nieuprawnionych korzyści kosztem majątku gmin. Zdaniem Sądu I instancji, pozwana sprzedała lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł., na którego zakup została udzielona bonifikata, nie w celu zrealizowania zysku w postaci różnicy w cenie zakupu z bonifikatą z pierwotną ceną sprzedaży, ale w sytuacji gdy lokal ten wymagał kosztownego remontu, a pozwana korzystając z wyboru miejsca zamieszkania, podjęła decyzję o przeprowadzce do W. i ustaleniu w tym mieście swego centrum życiowego. To dla realizacji tego celu, który zasługiwał na aprobatę, postanowiła sprzedać mieszkanie w Ł., po czym nabyła większe mieszkanie w stolicy, przy czym środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania, na zakup którego powód udzielił bonifikaty, w całości przeznaczyła na zakup mieszkania w W., a dodatkowo musiała na ten zakup zaciągnąć kredyt, który będzie spłacać przez 25 lat. Zdaniem Sądu I instancji, to w następstwie tych działań pozwana uzyskała poprawę sytuacji życiowej i mieszkaniowej, obecnie mieszka z matką i siostrą w dwukrotnie większym mieszkaniu i nie było konieczności remontowania lokalu przy ulicy (...) w Ł.. W tych okolicznościach Z. H. (1) nie uzyskała nieuprawnionej korzyści kosztem majątku strony powodowej, tym bardziej, że przed sprzedażą mieszkania uzyskała zapewnienie urzędników powoda, że nie będzie obowiązana do zwrotu bonifikaty, jeżeli za cenę uzyskaną ze sprzedaży kupi inne mieszkanie i tak pozwana postąpiła. Powoływanie się w takim wypadku na zasady współzycia społecznego dopuścił w Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 25 sierpnia 2011 roku (II CSK 640/10; Lex 964496). Pozwana uzyskując powyższą informację, działała zatem w zaufaniu do urzędu strony powodowej i w takim stanie rzeczy podjęła decyzję o sprzedaży mieszkania objętego bonifikatą, celem zakupu za uzyskane środki innego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego z dużym prawdopodobieństwem należało przyjąć, że gdyby pozwanej udzielono wyczerpujących, właściwych wyjaśnień, nie podjęłaby ona ryzyka przeprowadzenia transakcji obciążonej

niebezpieczeństwem żądania zwrotu bonifikaty w tak znaczącej kwocie. Fakt, że pozwana pracuje w przemyśle filmowym jest prawnie irrelevantna dla stanu faktycznego, a orzecznictwo przyjmuje, że sprzeczne jest z zasadami współzycia społecznego wprowadzenie w błąd innej osoby, jeżeli doprowadziło do powstania szkody.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd Okręgowy w Łodzi uznał, że żądanie strony powodowej dotyczące zwrotu bonifikaty jest nieetyczne oraz sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej, co uzasadniało oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 października 2018 roku w całości apelacją zaskarżyła strona powodowa zarzucając rozstrzygnięciu:

**I.** naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o, gospodarce, zwanej u.g.n., poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, prowadzącą do uznania, iż art. 5 k.c. może co do zasady, a nie tylko w drodze absolutnego wyjątku wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty za sprzedany przez jednostkę samorządu terytorialnego lokal mieszkalny, poza nadzwyczajnymi wypadkami;

2. art. 5 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż przepis ten rozumiany w sposób szerszy niż przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 494/10 ma zastosowanie w niniejszej sprawie bez dokonania wymaganego przez orzecznictwo Sądu Najwyższego rozważenia interesów obu stron stosunku prawnego, oraz przez odstąpienie przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie od zakazu powściągliwego stosowania art. 5 k.c., co prowadzi do przyjęcia stosowania tej normy prawnej w sumie do ogółu roszczeń Miasta o zwrot bonifikaty od nabycia lokalu mieszkalnego i pominięcie takich wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego oraz literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, tym samym uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanych, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie;

**II.** naruszenie przepisów procesowych, a to art. 233 k.p.c. przez uznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c.

Powołując się na powyższe zarzuty Miasto Ł. wniosło o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia

Pozwana Z. H. (1) wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna.

Apelujący podnosi zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, z zatem w pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do jego treści, gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ocena wiarygodności i mocy zaprezentowanych w toku procesu dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału faktycznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Nie sposób jednak podzielić podnoszony zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., albowiem zarzut ten dotyczy nie tyle stanu faktycznego sprawy, a podstaw jakie przyjął Sąd I instancji dokonując ostatecznego rozstrzygnięcia przy zastosowaniu art. 5 k.c.

Odniesienie się zatem do ustalonych przez tenże Sąd zasad współżycia społecznego nastąpi w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Przed przystąpieniem do analizy zarzutów apelacji należy wskazać na cel, dla którego gmina zbywała lokale z własnego zasobu z udzieleniem ich nabywcom znacznej bonifikaty. Otóż jednym z zadań gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Stworzenie dotychczasowym najemcom możliwości nabycia zajmowanych przez nich lokali za cenę stanowiącą niewielką tylko część ich rynkowej wartości w istocie zmierzało do realizacji tego zadania i pozwalało na stabilizację sytuacji mieszkaniowej dotychczasowych najemców. Nabycie zatem lokalu z bonifikatą miało więc prowadzić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy, a pośrednio miało prowadzić do poprawy stanu technicznego mieszkań komunalnych, gdyż przypuszczano, że środki finansowe zaoszczędzone dzięki bonifikacie, nowy właściciel lokalu, choć w części przeznaczy na jego remont bądź odnowienie. Faktycznie jednak powszechnym zjawiskiem było zbywanie zakupionych z bonifikatą mieszkań po cenach rynkowych i zatrzymywanie nadwyżki, bez rozliczania bonifikaty.

To właśnie konsekwencją takich zachowań jest wprowadzenie regulacji mających na celu zapobieżenie wykupowi lokali od gminy z bonifikatą, a następnie ich zbywaniu za rynkową cenę. Pamiętać należy, że zasoby mieszkaniowe gminy posiadają oznaczoną wartość majątkową, z zatem wyzbywanie się tych zasobów za 10 czy 15 % tej wartości prowadzi w rzeczy samej do lawinowego zmniejszenia majątku komunalnego, a w konsekwencji do braku aktywów pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkańców takich jak edukacja, komunikacja, służba zdrowia itp.

Tym samym zwolnienie nabywcy lokalu od obowiązku zwrotu na rzecz gminy nie uiszczonej bonifikaty, w wypadku zbycia lokalu nabytego z bonifikatą muszą być precyzyjnie określone. Taka opcja jest uzasadniona tylko wówczas gdy środki uzyskane ze sprzedaży, rzeczywiście przeznaczone są na zakup innego lokalu mieszkalnego, cały czas bowiem należy pamiętać, że sprzedaż z bonifikatą ma ułatwić mieszkańcom gminy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a nie bogacenie się kosztem gminy.

Zgodnie z brzmieniem art. 68 ust. 2, ust. 2a i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień 7 lipca 2010 roku - zbycie lokalu przy ulicy (...) - Dz. U. z 2009 Nr 206, poz. 1590 ze zm.) jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył tenże lokal przed upływem 5 lat, licząc od daty nabycia jest obowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ale regulacja ta nie ma zastosowania w między innymi wówczas, gdy nastąpi sprzedaż tego lokalu mieszkalnego, a środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Regulacja zawarta w art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n. jest jednoznaczna, stanowi wyłącznie o nabyciu lokalu mieszkalnego, a to nie daje podstaw do przyjęcia, że obejmuje także wydatki na inne cele mieszkaniowe jak np. na remonty czy spłatę kredytu choćby pobranego na zakup lokalu. Zatem tylko przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na nabycie innego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Do takiego wniosku prowadzi zarówno wykładnia językowa powołanego przepisu jak i orzecznictwo, które wskazuje, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11); bądź, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012, III CZP 4/12). W przypadku wskazanego przepisu dopatrzeć się racji, które by przemawiały za odstąpieniem od wykładni językowej, wręcz przeciwnie zaś za takim wynikiem wykładni przemawiają także dalsze argumenty, a mianowicie względ na właściwy dla regulacji z dziedziny prawa administracyjnego charakter przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, które nie powinny być interpretowane rozszerzająco. Brak jest powodów do rozszerzania, bez wyraźniej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie.

Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą od ustalonej ceny jest przywilejem finansowym dla nabywcy lokalu i jest wyjątkiem od zasady sprzedaży za cenę odpowiadającą wartości rynkowej. Ustawodawca nie wprowadził jednak zakazu sprzedaży tak nabytego lokalu, ale nie jest uzasadniony pogląd, że generalnym zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych.

W tym miejscu Sąd Apelacyjny musi podkreślić, że przepis o obowiązku zwrotu bonifikaty interpretowany winien być ściśle, bowiem wkracza on niewątpliwie w sferę prawa własności. Z zestawienia art. 68 ust. 2, ust. 2a i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wynika, że do zwrotu bonifikaty generalnie obowiązany jest nabywca nieruchomości lokalowej, a także jego osoba bliska, jeżeli nabyła od niego lokal przed upływem 5 lat od jego nabycia od gminy, jeżeli w tym okresie sprzeda lokal obciążony bonifikatą, na rzecz osoby trzeciej. Powyższa regulacja została we właściwy sposób zinterpretowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji prawidłowo wskazuje, że orzecznictwo powstałe na gruncie art. 68 u.g.n. za nabywcę w rozumieniu tej ustawy uznaje jedynie osobę, która faktycznie zakupiła lokal z bonifikatą od gminy, a nie osobę bliską, czy spadkobiercę. Taki pogląd jednoznacznie wyrażony został w wielu judykatach (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, Lex nr 646672; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, Lex nr 364507; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, Lex nr 363017). Wedle tych zgodnych ze sobą wypowiedzi obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży na spadkobiercy nabywcy w sytuacji, gdy to nabywca (spadkodawca) zbył lokal osobie trzeciej (nie bliskiej) przed upływem 5 lat od jego nabycia. Wówczas przyjmuje się, że w tej sytuacji obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi dług spadkowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11).

Stosowanie art. 5 k.c. jest dopuszczalne w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie - na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania omawianego przepisu konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, OSP Nr 10/1968 poz. 210).

W realiach niniejszego postępowania Sąd I instancji uznał, że uwzględnienie roszczenia Miasta Ł., prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego. Tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego.

Pamiętać należy, że powyższe roszczenie nie jest kierowane przeciwko jednemu nabywcy na podstawie umowy z dnia 28 grudnia 2007 roku mieszkania przy ulicy (...) od Miasta Ł. - K. H., która jednak w dniu 9 grudnia 2009 roku z sobie wiadomych przyczyn, darowała tenże lokal córce - Z. H. (1). To wówczas córka, jako osoba bliska, na podstawie ust. 2b w związku z ust. 2 art. 68 u.g.n. przejęła zobowiązanie do zwrotu uzyskanej przez matkę 90 % bonifikaty o ile do dnia 28 grudnia 2012 roku (5 lat od nabycia od Miasta Ł.) dokona zbycia tego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby

trzeciej. Ta czynność prawna nastąpiła w dniu 7 lipca 2010 roku, a zatem w połowie 5 letniego okresu karencji, gdyż w tym dniu Z. H. (1) zbyła opisany wyżej lokal mieszkalny na rzecz M. K. (osoby trzeciej), za kwotę 163.000 zł.

Jak wynika z jednolitego stanowiska judykatury, przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 roku, V CSK 15/10, Legalis), a to obiektywnie rzecz ujmując oznacza, że osoba bliska nie może uniknąć zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nawet wówczas, gdy wykaże, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczy w terminie 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. W tym miejscu należy jednoznacznie wskazać, że prawo powoływania się na spełnienie warunków określonych w art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n. przysługiwał wyłącznie nabywcy od Miasta Ł. lokalu przy ul (...) to jest K. H., a nigdy nie przysługiwało jej córce i pozwanej Z. H. (1), która w żaden sposób nie mogła nabyć uprawnienia wynikającego z art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n.

Językowa wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, Legalis nr 248335). Tym samym osoba bliska, która cenę sprzedaży przeznaczyła na inne mieszkanie i dokonała nawet zapłaty nie może przez ten fakt uwolnić się od obowiązku zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty, gdyż takie uprawnienie przy spełnieniu warunków z art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n. posiada tylko pierwotny nabywca lokalu mieszkalnego.

Ze zdziwieniem należy stwierdzić, że w sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, pozwana Z. H. (1) nie powołuje się na uzyskanie informacji o urzędników Miasta Ł., że według nich nie będzie obowiązana do zwrotu bonifikaty, jeżeli za cenę uzyskaną ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) kupi inne mieszkanie, a kategorycznie stwierdza, że miała pełną świadomość, że wypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w lipcu 2010 roku i przeznaczenia ceny na zakup innego mieszkania nie będzie obowiązana do zapłaty bonifikaty. Dopiero w trakcie przesłuchania w charakterze strony w dniu 19 września 2018 roku pozwana stwierdza (k. 195): " Ja i mama pytałyśmy się UM w Ł. czy możemy bezboleśnie sprzedać mieszkanie na (...). Uzyskaliśmy informację, że mieszkanie możemy sprzedać nawet od razu jeżeli kupię inny lokal o nie mniejszej wartości." i dalej: " Dowiadywałam się w UM w Ł. czy bez konsekwencji będę mogła sprzedać mieszkanie na przełomie lat 2009/10 . Informację uzyskałam z urzędu przy ul. (...). Rozmawiałam o tym z kilkoma urzędnikami. Pytałam się o konkretny lokal". Powyższe zeznania nie dają jednak odpowiedzi na zasadnicze pytanie, a mianowicie, kto ówczesnym właścicielem lokalu. Jeśli bowiem tym właścicielem była matka pozwanej K. H. to odpowiedzi były właściwe i zgodne ze stanem prawnym. Pokreślić należy w tym miejscu, że pozwana nabyła mieszkanie od matki w drodze darowizny w dniu 9 grudnia 2009 roku, a zatem na przełomie lat 2009/2010. Tym samym bezkrytyczne przyjęcie przez Sąd I instancji tezy o wprowadzeniu pozwanej w błąd przez pracowników Urzędu Miasta Ł. wydaje się bardzo wątpliwe. Przesłuchanie pozwanej odbyło się podczas rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy. Nie sposób zatem przyjąć, rozumując logicznie, że strona powodowa przyznała milcząco okoliczność wprowadzenia Z. H. (1) w błąd w trybie art. 230 k.p.c. na co wskazuje uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Samo milczenie jednej ze stron, co do twierdzeń strony przeciwnej, nie może stanowić podstawy do uznania faktów za przyznane. To zebrany w sprawie materiał dowodowy, przy uwzględnieniu charakteru i przedmiotu postępowania, decyduje o tym, czy można zastosować art. 230 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1975 r., II CR 719/74, Legalis). W konsekwencji, uznanie przez sąd faktów przytoczonych przez jedną stronę za przyznane przez stronę przeciwną, gdy strona ta nie wypowiedzi się co do nich, może nastąpić tylko na podstawie wyników całej rozprawy, prowadzących do wniosku, że strona nie ma zamiaru przeczenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 1937 r., III C 171/36, OSN 1938, Nr 4, poz. 195). Tym samym, nie można bez żadnego uzasadnienia przyjmować, że każde twierdzenie strony, któremu druga strona nie zaprzeczyła, jest prawdziwe. Twierdzenie takie można uznać za zgodne z prawdą tylko na podstawie wszystkich okoliczności sprawy; sąd zatem powinien uzasadnić, dlaczego uznaje twierdzenie za prawdziwe (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1934 r., III C 260/34, OSN 1935, Nr 2, poz. 88). Trafnie wskazuje zatem apelacja, że Sąd I instancji

uznając, co do zasady powództwo za udowodnione i znajdujące oparcie w obowiązującym prawie oparł się na mało skonkretyzowanych przesłankach, czy wręcz nie istniejących przesłankach uzasadniających stosowania art. 5 k.c. W tym miejscu jeszcze raz należy podkreślić, że pozwana nigdy nie była nabywcą lokalu od Miasta Ł., a tym samym nigdy nie mogłaby uzyskać prawa podmiotowego wynikającego z art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n. Sąd I instancji takie prawo próbuje jej jednak przyznać, a jego źródła upatruje nie w ustawie, a rzekomo wadliwych pouczeniach urzędników. Idąc zatem dalej takim tokiem rozumowania Sądu Okręgowego, że pozwana postępowała tak jakby posiadała uprawnienie wynikające z art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n., to co jest oczywiste, winna także wykazać, iż w terminie 12 miesięcy od sprzedaży lokalu mieszkalnego w Ł., co nastąpiło w dniu 7 lipca 2010 roku, uzyskane środki, przeznaczyła na zakup innego lokalu mieszkalnego. Z materiału dowodowego sprawy wynika jednak, że dopiero w dniu 29 lipca 2011 roku nabyła mieszkanie nr (...) w W. przy ul. (...) o powierzchni 82,45 m<sup>(2)</sup>, którego łączna cena wynosiła 530.000 złotych. Tym samym dopiero w tym dniu, a zatem po upływie owych 12 miesięcy, nastąpił zakup innego lokalu mieszkalnego w W., co w świetle wyżej przedstawionych rozważań, nie daje podstawy do przyjęcia, że z zachowaniem terminu 12 miesięcy nastąpił zakup nowego mieszkania. Co więcej, z aktu notarialnego zakupu mieszkania w W. (k. 36-43) nie wynika by przed jego podpisaniem została uiszczona jakakolwiek kwota na poczet ceny. Tylko dochowanie wskazanego terminu i spełnienie warunku uiszczenia w tym terminie kwoty 163.000 zł pozwalałoby na ewentualną utratę przez Miasto Ł. roszczenia o zwrot bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n., ale także i te warunki nie zostały spełnione. Z § 3 notarialnej umowy zakupu przez pozwaną mieszkania w W. z dnia 29 lipca 2011 roku (k. 41v.), wynika wprost, że cena mieszkania wynosi 530.000 złotych, a pierwsza część ceny w kwocie 130.000 złotych ma zostać uiszczona na rachunek sprzedawcy do dnia 2 sierpnia 2011 roku, a jak wynika z potwierdzenia przyjęcia przelewu (k. 45) dyspozycja w tym zakresie została wydana w dniu 29 lipca 2011 roku.

W tym stanie rzeczy trudno wskazać jakie to okoliczności prowadziły do oddalenia przez Sąd Okręgowy powództwa Miasta Ł. w niniejszej sprawie. 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. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Nie sposób zrozumieć z jakich przyczyn uwzględnienie roszczenia strony powodowej, prowadziłyby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia społecznego. Zawarta w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku myśl przewodnia sprowadza się do tego, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności roszczeń gmina nie powinna się domagać zwrotu bonifikaty. Tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego.

W świetle regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. już samo zbycie nieruchomości we wskazanym w tym przepisie okresie implikuje obowiązek zwrotu bonifikaty. Z chwilą zaistnienia tego zdarzenia w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. powstaje obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, który może być realizowany przez wierzyciela. Z taką zaś sytuacją mamy do czynienia w stanie faktycznym sprawy, gdy pozwana po 2-óch latach od nabycia nieruchomości z bonifikatą nastąpiła darowizna, następnie kolejne zbycie na rzecz podmiotu trzeciego, nie objętego zakresem art. 68 ust. 2a u.g.n., który to przepis taksatywnie wymienia przypadki, kiedy nie stosuje się regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. W tym stanie rzeczy całkowicie chybione jest odwołanie się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt II CSK 640/10 (Lex nr 964496), który nie wykluczył możliwości zastosowania art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, lecz wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Są Najwyższy jednocześnie wskazał, że odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art.



5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Jak wskazały powyższe rozważania, w realiach niniejszego postępowania, taka sytuacja nie miała miejsca. Po pierwsze bowiem pozwana nigdy nie nabyła uprawnień do rozliczenia bonifikaty w trybie art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n., gdyż Z. H. (1) nie nabyła lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) od Miasta Ł., a to oznacza, że nie może go przeciwstawiać żądaniom pozwu. Sąd Apelacyjny nie przyjmuje twierdzenia Sądu Okręgowego, że uprawnienie z cytowanego przepisu pozwana mogła nabyć wskutek błędu urzędników, ale i wówczas, teoretycznie, wiązałyby ją zasady i terminy wynikające z art. 68 ust. 2a. pkt 5) u.g.n., a tych również nie dochowała.

Sąd Apelacyjny nie może podzielić stanowiska pozwanej, iż żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, albowiem wynika ono wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, a korzystanie z uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, domniemywa się bowiem, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i dopiero istnienie szczególnych okoliczności może obalić to domniemanie i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana nie zdołała w toku niniejszego procesu wykazać szczególnych okoliczności, które roszczenia Miasta Ł. pozwalałyby traktować jako nadużycie prawa.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił w całości zaskarżony wyrok i powództwo Miasta Ł. uwzględnił w całości.

Dlatego też zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy pierwotnej sprzedaży lokalu przy ulicy (...) w Ł., to jest kwoty 159.685,20 zł. Bonifikata została zwaloryzowana w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego według stanu na dzień zbycia lokalu to jest na dzień 7 lipca 2010 roku w sposób szczegółowo przedstawiony w uzasadnieniu pozwu i dokumentach do niego załączonych, co nie było kwestionowane przez strony. Zgodnie z wezwaniem do zapłaty, zwrot bonifikaty miał nastąpić w terminie 60 dni od doręczenia wezwania do jej zwrotu, a skoro wezwanie zostało doręczone 1 grudnia 2016 roku, to termin zwrotu upływał 30 stycznia 2017 roku, a tym samym na podstawie art. 481 § 1 k.c. Miasto Ł. mogło żądać odsetek za opóźnienie od tej kwoty od dnia 31 stycznia 2017 roku. Zasadzeniu podlegał także koszt wystawienia monitu z dnia 7 czerwca 2017 roku w kwocie 7,80 zł, która to należność wynikała wprost z tego dokumentu (k. 23) i nie była kwestionowana. Skoro powyższy monit został doręczony Z. H. (2), strona powodowa mogła żądać odsetek za opóźnienie od tej kwoty od dnia wytoczenia powództwa to jest 16 listopada 2017 roku.

Konsekwencją uwzględnienia w roszczeń Miasta Ł. w całości, było dokonanie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji na podstawie art. 98 k.p.c., a zatem w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tych względów obciążono Z. H. (1) jako przegrywającą sprawę kwotą 13.385,00 złotych obejmującą zwrot uiszczonych opłat od pozwu w wysokości 7.985,00 zł (k. 5) oraz wynagrodzeniem pełnomocnika procesowego strony powodowej w kwocie 5.400,00 zł,

Uwzględnienie apelacji w całości i w konsekwencji dokonanie zasadniczej zmiany treści zaskarżonego wyroku, skutkowało rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. To na tej podstawie zasądzone od Z. H. (1) jako przegrywającej sprawę na rzecz skarżącego kwotę 13.385,00 złotych obejmującą zwrot uiszczonych opłat od apelacji w wysokości 7.985,00 zł (k. 216) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony powodowej w kwocie 5.400,00 zł, który to pełnomocnik został ustanowiony po raz pierwszy w postępowaniu odwoławczym (k. 206). Powyższa opłata pełnomocnika procesowego została ustalona na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22

października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804 ze zm. - w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 roku).