

Sygn. akt I ACa 1287/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzczak (spraw.)
Sędziowie:	SA Krystyna Golinowska SO del. Jolanta Borkowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł. reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł.**

przeciwko **B. G. i R. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 19 lipca 2013r. sygn. akt I C 88/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz B. G. i R. G. solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1287/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie z powództwa Miasta Ł. reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł. przeciwko B. G. i R. G. o zapłatę oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że w dniu 18 listopada 1999 r. B. i R. G. nabyli od Miasta Ł.

wynajmowany przez nich uprzednio lokal mieszkalny nr (...), o pow. 59,05 m², usytuowany w budynku położonym przy ul. (...) w Ł.

Umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu została sporządzona przy uwzględnieniu uzgodnień stron wynikających z protokołu rokowań z 8 października 1999 r. oraz w oparciu o przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wartość lokalu ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 78.300 złotych, przy czym od ceny tej udzielono pozwanym bonifikaty w wysokości 80% wartości lokalu. Cena sprzedaży lokalu z uwzględnieniem bonifikaty wynosiła 15.660 złotych, od której udzielono dalszej 10% bonifikaty z tytułu uprawnień kombatanckich, po odliczeniu której cena sprzedaży wyniosła 14.094 złotych. Ostatecznie, po zastosowaniu kolejnej 20% bonifikaty z uwagi na jednorazową wpłatę, pozwani zapłacili kwotę 11.275,20 złotych jako cenę nabycia tego mieszkania. W § 7 umowy sprzedaży z 18 listopada 1999 r. podano, że we wszystkich sprawach, które nie zostały w umowie uregulowane, mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W treści powyższych dokumentów brak jest zapisów o pouczeniu pozwanych o możliwości i okolicznościach uzasadniających zwrot udzielonej bonifikaty.

Wyrokiem z dnia 4 października 2001 r., wydanym w sprawie z powództwa D. P. przeciwko B. G. i R. G. o zapłatę, sygn. akt III C 162/01, Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13.056 złotych z ustawowymi odsetkami od 20 grudnia 2000 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.028,92 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił. Należność ta stanowiła zwrot pożyczki udzielonej małżonkom G. przez D. P. na koszty związane z wykupem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pismem z 27 lutego 2002 r. pozwani zostali zawiadomieni o wszczęciu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Jako podstawę egzekucji wskazano opatrzony w klauzulę wykonalności wyrok z 4 października 2001 r. zobowiązujący do zapłaty kwoty 13.056 złotych z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, co uczyniło łączne zadłużenie w wysokości 30.886,62 złotych, podlegające egzekucji.

Małżonkowie G. podjęli wówczas starania o uzyskanie kredytu bankowego na spłatę długu, jednak kredytu nie otrzymali z uwagi na brak zdolności kredytowej. Oboje utrzymywali się już wtedy z emerytur, R. G. w wysokości około 1.000 złotych, a B. G. w najniższej obowiązującej stawce. Nie mieli innych źródeł dochodu, ani innego majątku poza przedmiotowym mieszkaniem.

W dniu 12 maja 2003 r. pomiędzy pozwanymi a P. F. i D. F., niebędącymi dla pozwanych osobami bliskimi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości - przedmiotowego mieszkania. Umowę przyrzeczoną zawarto natomiast w dniu 27 maja 2003 r. i na jej podstawie pozwani dokonali sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), za cenę 115.000 złotych. W treści aktu notarialnego sprzedaży nie zawarto pouczenia o możliwości wystąpienia przez Miasto Ł. z żądaniem zwrotu uzyskanej uprzednio przez pozwanych bonifikaty. Pochodzące ze sprzedaży lokalu pieniądze pozwani przeznaczyli w części na spłatę długu, będącego przedmiotem egzekucji komorniczej prowadzonej przeciwko nim. Za resztę pieniędzy o trzymanyh z tytułu sprzedaży tego mieszkania, w dniu 29 maja 2003 r. nabyli lokal mieszkalny oznaczony nr (...), usytuowany w P. przy ul. (...) A, o pow. 42,37 m²., za który zapłacili 40.000 złotych i wyremontowali go, ponosząc koszt remontu w wysokości 54.456,62 złotych. W tym mieszkaniu pozwani dotąd zamieszkują i nie mają innego mieszkania, ani domu. W 2003 roku nie było ustalonej praktyki występowania przez stronę powodową z żądaniem zwrotu uzyskanej bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego na zasadach obowiązujących w przypadku pozwanych, nawet w sytuacji wyzbycia się przez uprawnionych prawa własności takiego lokalu przed upływem 10 lat na rzecz osób nie będących osobami bliskimi nabywcom. Urząd Miasta Ł. udzielając pisemnych odpowiedzi na zapytania osób zainteresowanych w takich sytuacjach powoływał się na brak zapisu w uchwale Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 r. przyjętej w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, prawa o obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat. Pozwani nie występowali do strony powodowej z zapytaniem czy w razie sprzedaży przedmiotowego lokalu przed upływem 10-letniego okresu od jego nabycia, będą musieli zwrócić równowartość udzielonej im bonifikaty.

Pismem z 9 marca 2012 r. Prezydent Miasta Ł., powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w zwaloryzowanej kwocie 80.849,46 złotych. Podano jednocześnie, że w razie niezastosowania się przez pozwanych do wezwania, w terminie 60 dni od jego doręczenia, od kwoty należności głównej naliczane będą odsetki ustawowe. W piśmie z 22 maja 2012 r. ponownie wezwano pozwanych do zwrotu równowartości udzielonej i zwaloryzowanej bonifikaty łącznie w kwocie 81.287,05 złotych, obejmującej należność główną - 80.849,46 złotych, odsetki ustawowe na dzień 29 maja 2012 r. - 431,94 złotych oraz koszt wystawienia wezwania - 5,65 złotych.

R. G. ma 78 lat, a jego żona B. G. - 77 lat. Źródłem utrzymania pozwanych jest wyłącznie dochód z emerytur w łącznej wysokości 2.214 złotych. Oboje pozwani otrzymują dodatek opiekuńczy z racji osiągniętego wieku. Zajmowane przez nich mieszkanie stanowi jedyny składnik ich majątku.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy wskazał, że dochodzone przez stronę powodową żądanie zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej pozwany przy sprzedaży przedmiotowego lokalu znajduje podstawę prawną w przywołanym w treści pozwu unormowaniu art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w obowiązującym ówczesnie stanie prawnym, wystąpienie z żądaniem zwrotu bonifikaty pozostawione było przez ustawodawcę uznaniu powoda. Organ administracji indywidualnie oceniał każdą sytuację i decydował o zwrocie bonifikaty w danym, konkretnym wypadku, dokonując własnej oceny podstaw w tej mierze. W ocenie Sądu Okręgowego istotne jest, że w roku 2003 Urząd Miasta Ł. informował zainteresowane osoby o braku praktyki żądania zwrotu uzyskanej bonifikaty, przy zaistnieniu ustawowych warunków możliwości wystąpienia z takim żądaniem, powołując się na okoliczność, że w uchwale Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 r. przyjętej w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, brak jest prawa o obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat.

Sąd Okręgowy rozważył, czy występując z żądaniem objętym pozwem powód nie nadużywa swojego prawa podmiotowego w kontekście normy art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, okoliczności takie występują w przedmiotowej sprawie, a uwzględnienie powództwa prowadziłoby do naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej, pomocy społecznej dla osób pozostających w niedostatku, a tym samym godziło w społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa. Decyzja pozwanych o zbyciu lokalu mieszkalnego, zakupionego wcześniej od strony powodowej przy udzieleniu 80% bonifikaty, została podjęta przez pozwanych B. i R. G. z uwagi na ich trudną sytuację ekonomiczną i życiową. Ze względu na zaciągniętą pożyczkę, przeznaczoną na wykup przedmiotowego lokalu, prawomocnym wyrokiem z 4 października 2001 r., pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz D. P. kwoty pieniężnej, w zakresie której doszło do wszczęcia egzekucji komorniczej, obejmującej łącznie kwotę 30.886,62 złotych, której uiszczenie przekraczało wówczas możliwości finansowe pozwanych. Choć pozwani negowali fakt zaciągnięcia pożyczki, twierdząc, że nie popadli w długi, to z uwagi na prawomocny wyrok zasądający tę należność - Sąd Okręgowy uznał, że pozwani są zobowiązani wobec D. P. - męża wnuczki do zwrotu zasądzonej sumy pieniężnej. Z uwagi na wszczęte postępowanie egzekucyjne małżonkowie G. próbowali uzyskać kredyt bankowy z przeznaczeniem na spłatę tej należności, ale z racji wieku i stanu majątkowego w ocenie banku nie mieli zdolności kredytowej. Skoro komornik dokonał zajęcia należącego do pozwanych mieszkania, stanowiącego ich jedyne lokum, w obawie o całkowitą utratę „dachu nad głową” - podjęli oni decyzję o sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Z uzyskanych w ten sposób pieniędzy uregulowali powyższe zadłużenie oraz dokonali zakupu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni, poza Ł., w którym dotąd mieszkają, a pozostałe środki pieniężne przeznaczyci na remont nowozakupionego mieszkania.

W ocenie Sądu Okręgowego, małżonkowie G. zastosowali racjonalne rozwiązanie zważywszy na ich sytuację życiową i majątkową. Podejmując decyzję o zbyciu przedmiotowego lokalu, spłaty długu, nabyciu tańszego mieszkania i wyremontowaniu go, działali wyłącznie w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych, uzasadnionych sytuacją życiową, nie dążyli przy tym do uzyskania jakiegokolwiek korzyści finansowej. Sąd Okręgowy podkreślił, że istotne znaczenie

ma okoliczność, że celem podjętych przez pozwanych działań nie było uzyskanie korzyści majątkowej z otrzymanej bonifikaty. Bonifikata, o której mowa w art. 68 ust 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, stanowi formę pomocy publicznej udzielonej w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Roszczenie wynikające z art. 68 ust 2 stanowić ma sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznaczająca uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem, tzn. zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczająca środki na inne cele, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Położenie materialne pozwanych w wyniku sprzedaży mieszkania nie uległo polepszeniu. Żyją skromnie, a ich możliwości zarobkowe są ograniczone. Wraz z wiekiem stan ich zdrowia ulega pogorszeniu. Istotne jest także w rozważanym aspekcie, że Urząd Miasta nie pouczył pozwanych o zakazie zbycia lokalu i choćby możliwości żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, bo z tego rozwiązania wówczas nie korzystał także w odniesieniu do innych osób, które zbyły mieszkania zakupione z bonifikatą, przed upływem okresu zastrzeżonego w ustawie. Obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu kwoty dochodzonej pozwem obecnie przyczyniłoby się, niezależnie od powyższych okoliczności, do pogorszenia zarówno ich sytuacji życiowej, jak i majątkowej. Pozwany ma obecnie 78 lat, a jego żona - 77 i jedynym źródłem ich utrzymania są pobierane emerytury w łącznej wysokości 2.214 złotych, przy braku jakiegokolwiek innego majątku.

Sąd Okręgowy zaznaczył także, że w kontekście sprzeczności z zasadami współzycia społecznego należy również rozpatrywać zachowanie strony powodowej polegające na opieszałości w wezwaniu pozwanych do zwrotu bonifikaty. Strona powodowa dopiero po upływie 9 lat od daty zbycia lokalu przez pozwanych na rzecz małż. F. wystąpiła o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Bezczylność wierzyciela w tym zakresie nie powinna z uwagi na zasady współzycia społecznego stanowić źródła zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie.

W świetle powyższych okoliczności, Sąd pierwszej instancji uznał, że uwzględnienie objętego powództwem żądania, przez przyznanie treści art. 5 k.c., byłoby niezasadne nie tylko z punktu widzenia sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, ale również ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Żądanie zwrotu równowartości bonifikaty wykorzystujące nieświadomość prawną pozwanych w zakresie ograniczeń prawa do zbycia lokalu wynikających z treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może być bowiem uznane za dające się pogodzić z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwani wprawdzie nie podjęli czynności w celu zasięgnięcia informacji w tym zakresie, to jednak ze względu na ich wiek trudno jest czynić zarzut co do tego, że wiedzy nie uzyskali przez własne starania, tym bardziej, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działania jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę naruszało zaniechanie przez stronę powodową poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Sąd Okręgowy wskazał, że uwzględnienie powództwa spowodowałoby, że Miasto Ł. otrzymałoby przysporzenie naruszające cel gospodarczy udzielonej pozwany pomocy w postaci bonifikaty, zaś pozwani zostaliby pomocy tej pozbawieni i z tych względów oddalił powództwo, przy uwzględnieniu art. 5 k.c.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając stronę powodową, która przegrała sprawę, obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego poniesionych przez pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, skarżąc go w całości i zarzucając naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego przez błędne przyjęcie, że:

-pozwani zbywając osobie trzeciej lokal położony w Ł. przy ul. (...), zastosowali rozwiązanie racjonalne z uwagi na ich sytuację życiową i majątkową, -zasady zwrotu bonifikaty powinny znaleźć się w stosownej uchwale Rady Miejskiej i skoro się tam nie znalazły, to oznacza to, że strona powodowa nie miała zamiaru egzekwować zwrotu bonifikaty od osób, które z tej bonifikaty skorzystały, w sytuacji gdy zarówno obowiązek, jak i zasady zwrotu, wynikają wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz

-że strona powodowa postępowała opieszale, ponieważ dopiero przed upływem okresu przedawnienia wezwała pozwanych do zapłaty, a w przypadku ewentualnego zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty oraz kwoty waloryzacji Miasto otrzymałoby przysporzenie naruszające cel gospodarczy udzielonej pozwany pomocy.

Strona skarżąca zarzuciła również naruszenie prawa materialnego, to jest art. 5 kodeksu cywilnego w związku z art. 68 ustęp 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ówczesnym brzmieniu tego przepisu, przez stwierdzenie, że żądanie przez powoda zwrotu wartości bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie winno ulec oddaleniu.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów, strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed Sądem drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od strony powodowej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, zresztą bezsporne i niekwestionowane przez żadną ze stron, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Sąd pierwszej instancji dokonał także prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że strona powodowa zakwestionowała wprawdzie ocenę materiału dowodowego, ale postawiony w tym zakresie zarzut był całkowicie niezasadny. Bowiem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. byłby skuteczny jedynie wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176), a takiej próby powód nawet nie podjął. W apelacji nie wskazano bowiem, które dowody, zdaniem strony powodowej, zostały nieprawidłowo ocenione przez Sąd Okręgowy, poprzestając jedynie na ogólnikowym zakwestionowaniu oceny dowodów. Apelujący pomylił przy tym ocenę dowodów z wnioskami, które po analizie prawa, Sąd pierwszej instancji wyciągnął na podstawie ustalonych faktów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego muszą być logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przy tym wywiódł, że zawierając umowę sprzedaży mieszkania z bonifikatą, strona powodowa nie pouczała nabywców mieszkań, w tym także pozwanych, o zakazie zbywania lokalu i możliwości żądania zwrotu bonifikaty, z którego to żądania nie korzystała przez okres prawie 9 lat. Uznać zatem należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy.

W przedmiotowej sprawie Sąd pierwszej instancji prawidłowo także przyjął, że zastosowanie miał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do przedmiotowego lokalu. Zgodnie z ówczesnym brzmieniem tego przepisu właściwy organ mógł 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 cele inne niż wskazane w ust. 1 pkt 1-3 i 7 ustawy, chyba że zbycia dokonał na rzecz osoby bliskiej. Istotne przy tym jest, że żądanie zwrotu bonifikaty w ówczesnym stanie prawnym nie miało charakteru obligatoryjnego.

Wbrew zarzutom apelacji nie doszło do naruszenia przepisu wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie uznał bowiem Sąd Okręgowy, że w okolicznościach tej sprawy istniała wprawdzie prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, jednakże skorzystanie z tego uprawnienia

prawkłowo zostało uznane za nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c. Przepis ten przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, norma ta ma charakter klauzuli generalnej, a więc konstrukcji otwierającej system prawny na zmieniającą się rzeczywistość i pozwalającej na modyfikację normy prawnej, jeśli wymaga tego kontekst społeczny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, wydanym w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496) nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu 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, mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do niedającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Dodał, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Podkreślić należy, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi formę pomocy prawnej, udzielonej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się przy tym, że ten cel winien być także uwzględniany przy określeniu również istoty (społeczno - gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 791/12, LEX nr 1307487). Sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Taka zaś sytuacja niewątpliwie zachodziła w przedmiotowej sprawie, środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczali bowiem na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. W ich zachowaniu nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od strony powodowej w formie bonifikaty.

Zatem słusznie Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na zastosowanie powyższej klauzuli. Wśród nich, zasadnie Sąd pierwszej instancji wskazał też na podeszły wiek pozwanych, a także szczególną sytuację finansową, w której pozwani się znaleźli, co skutkowało koniecznością zbycia dofinansowanej nieruchomości, celem zapewnienia sobie miejsca zamieszkania. Nie bez znaczenia też w ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew twierdzeniom skarżącego, pozostaje wpływ czasu, który minął do chwili kiedy strona powodowa wystąpiła z roszczeniem. Od daty zbycia prawa do przedmiotowego lokalu minęło ponad 10 lat, skarżąca wystąpiła zaś z roszczeniem po 9 latach od dnia zawarcia umowy zbycia tego lokalu mieszkalnego przez pozwanych. Pozwani są osobami w podeszłym wieku, utrzymują się jedynie ze skromnych emerytur, z czego znaczną część muszą przeznaczyć na zakup lekarstw, ich stan zdrowia wraz z upływem lat ulega pogorszeniu, ponadto nadal mieszkają w lokalu, który zakupili i wyremontowali po sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) w Ł..

Sąd Apelacyjny podziela przy tym stanowisko strony skarżącej, że możliwość żądania zwrotu bonifikaty nie musiała być przewidziana ani w umowie, ani w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Sąd Najwyższy wielokrotnie bowiem w orzecznictwie podkreślał, że z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od gminy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011r., sygn. II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011r., sygn. II CSK 683/ 10, LEX nr 951297). Zdaniem Sądu drugiej instancji brak jednak takiego pouczenia w konkretnej sytuacji osobistej, w której znajdowali się pozwani (zwłaszcza przy uwzględnieniu ich wieku), powoduje,

że nie można im zarzucić, iż powinni byli zdawać sobie sprawę z ograniczeń ich prawa do dysponowania lokalem wynikających z powyższego przepisu, trudno bowiem czynić im zarzut, że tej wiedzy nie uzyskali przez własne starania.

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c. Okoliczności stanu faktycznego ustalonego w tej sprawie nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony powodowej godziło w zasadę słuszności i bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanych. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art.

5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz pozwanych całość poniesionych przez nich kosztów w postępowaniu apelacyjnym, w postaci wynagrodzenia adwokata, obliczonego na podstawie § 6 pkt 6 w zw. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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 (t.j. Dz. U. 2013. 461).