

**Sygn. akt VI ACa 1389/17**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 maja 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący - Sędzia SA Urszula Wiercińska

Sędziowie: SA Tomasz Pałdyna

SO del. Tomasz Gal (spr.)

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko K. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 14 kwietnia 2017 r., sygn. akt III C 1371/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1) zasądza od K. O. na rzecz miasta (...) W. kwotę 120.799,73 zł (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 73/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 17 maja 2019 r.;

2) zasądzone w pkt 1 niniejszego wyroku świadczenie rozkłada na raty miesięczne w wysokości 1000 zł (tysiąc złotych), przy czym wysokość ostatniej raty wynosi 102,02 zł (sto dwa złote 2/100), płatne począwszy od czerwca 2019 r. do 10 dnia każdego miesiąca;

3) nie obciąża pozwanej kosztami procesu;

II. nie obciąża pozwanej kosztami procesu w instancji odwoławczej.

**VI ACa 1389/17**

## UZASADNIENIE

Powód Miasto (...) W. w pozwie z 2 marca 2016 roku wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie aby pozwana K. O. zapłaciła powodowi 120.799,73 zł (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć i 73/100 złotych) tytułem zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr

(...) położonego przy ul. (...) w W. udzielonej przy zbywaniu tego lokalu przez powoda wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2015 roku do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 3 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga orzekł zgodnie z żądaniem powoda (k. 87).

Od nakazu zapłaty pozwana K. O. złożyła sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości, wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu (k. 92-97). Przed zamknięciem rozprawy z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa pozwana wniosła o rozłożenie zasądzonej należności na niewielkie miesięczne raty (k. 191).

Wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 194).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego:

Sąd ten ustalił, że pozwana jest córką E. L., na rzecz której oraz jej męża K. L. umową zawartą w formie aktu notarialnego z powodem 30 sierpnia 2005 roku ustanowiona została odrębna własność lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., sprzedaży tego lokalu na zasadzie wspólności ustawowej oraz oddania gruntu przypadającego na ten lokal w użytkowanie wieczyste. Wartość lokalu numer (...) o powierzchni 28,23 m<sup>(2)</sup> została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego 23 maja 2005 roku na 105.749,00 zł, a powód sprzedał lokal dotychczasowym najemcom E. L. i K. L. z zastosowaniem 90% bonifikaty stanowiącej kwotę 95.174,00 zł za cenę 10.575,00 złotych. Notariusz pouczyła kupujących o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawie zwrotu kwoty, stanowiącej równowartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu, informując, że w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zwrot następuje na żądanie właściwego organu i nie dotyczy to zbycia na rzecz osób bliskich dla nabywcy. K. L. i E. L. umową zawartą 25 lutego 2008 roku w formie aktu notarialnego z pozwaną darowali pozwaną, a pozwana darowiznę przyjęła lokal mieszkalny numer (...) stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni 28,23 m<sup>(2)</sup>, położony w W. przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością. Pozwana umową zawartą w formie aktu notarialnego 21 sierpnia 2008 roku sprzedała P. B. wolny od wszelkich obciążeń lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością za cenę w kwocie 300.000,00 złotych. Pozwana i jej mąż R. O. zawarli 22 września 2008 roku w formie aktu notarialnego umowę kupna lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w L. przy ul. (...), o powierzchni 56,80 m<sup>(2)</sup> wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem 130/10000 części we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajduje się budynek za cenę 260.000,00 złotych. Pozostałą kwotę 40.000,00 zł po sprzedaży lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. pozwana i jej mąż przeznaczyli na remont nabytego na potrzeby rodziny lokalu. Pozwana otrzymała 5 stycznia 2015 roku wezwanie do zwrotu 120.799,73 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przez powoda przy sprzedaży 30 sierpnia 2005 roku lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W.. Pozwana wnosila o umorzenie należności we wniosku z 27 stycznia 2015 roku, na co powód nie wyraził zgody podnosząc, że pozwana nie spełnia warunków określonych w uchwale Rady m.(...) W. z 9 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej – okoliczności bezsporne.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana ma dwoje dzieci: M. O. urodzonego (...) w W. i F. O. urodzonego (...) w W.. Pozwana oczekuje trzeciego dziecka, przewidywany termin porodu 18 czerwca 2017 roku. Mąż pozwanej jest zatrudniony na stanowisku (...) w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze średnim wynagrodzeniem netto miesięcznie za okres od 1 listopada 2016 roku do 31 stycznia 2017 roku w kwocie 4.270,81 zł, wynagrodzenie w granicach 4.000,00 zł miesięcznie netto miesięcznie mąż pozwanej otrzymywał w 2016 roku. Pozwana jest z zawodu (...), nie pracuje w zawodzie, jest zatrudniona na stanowisku (...) na czas określony od 15 maja 2015 roku do 31 maja 2018 roku w (...) spółce z o.o., spółce komandytowej z miesięcznym wynagrodzeniem brutto 1.750,00 zł, w 2016 roku

pozwana otrzymała miesięcznie netto około 1.300,00 zł miesięcznie. Pozwana choruje przewlekle na niedoczynność tarczycy, zespół (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o przedstawiony przez strony materiał dowodowy, także w oparciu o dowody z dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez strony. Sąd ten oparł się również na zeznaniach pozwanej, których wiarygodność nie budziła jego zdaniem wątpliwości.

Sąd ten oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. O. i P. C. na okoliczność nabycia lokalu w L. i stanu tego lokalu, gdyż okoliczności te wynikały wprost z dokumentów urzędowych – umów kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych i nie były kwestionowane przez powoda.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy dokonał następujących rozważań prawnych:

W pierwszym rzędzie Sąd I instancji podniósł, iż powód powołuje się na przepis art. 68 ust. 2b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jako materialnoprawną podstawę roszczenia przeciwko pozwanej i podkreśla, że zbycie lokalu numer (...) przy ul. (...) przez pozwaną rodzi zobowiązanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nawet wówczas, gdy „pierwotne” nabycie lokalu miało miejsce przed wejściem w życie przepisu art. 68 ust. 2b ustawy.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że nie zgadza się z takim stanowiskiem powoda, nie akceptuje także przywoływanych poglądów orzecznictwa, w tym z uchwały Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2013 roku, sygn. akt III CZP 30/13. Sąd Okręgowy podkreślił, że ten pogląd Sądu Najwyższego nie był od wejścia w życie przepisu art. 68 ust. 2b ustawy jednoznaczny, a stanowisko orzecznictwa od 2008 roku nie było tak stanowcze. Sąd ten zgodził się z krytykami stanowiska Sądu Najwyższego, że nie jest ono przekonujące (co do obowiązku obciążającego nabywcę na podstawie art. 68 ust. 2b zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji), gdyż roszczenie gminy jest w istocie żądaniem zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy oraz z tym, że uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego wywołuje wrażenie, iż mimo wnikliwej analizy samego zdarzenia prawnego na gruncie rozpatrywanej regulacji, o samej treści konkluzji rozważań Sądu Najwyższego zaważył bardziej sam cel regulacji, a więc zabezpieczenie interesu majątkowego gmin, który doznał swoistego uszczerbku na skutek obowiązywania art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dotychczasowym brzmieniu, niż samo bezpieczeństwo obrotu. Sąd Okręgowy uznał, że ten interes majątkowy gminy nie doznał uszczerbku, w sytuacji zużycia bonifikaty na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemców i osób bliskich najemcom. Pomoc publiczna została wykorzystana zgodnie z celem na jaki została udzielona. Przepis art. 68 ust. 2 ustawy ma bowiem zastosowanie wobec osoby bliskiej najemcy „odpowiednio”. Bonifikata została udzielona przez powoda najemcom lokalu w celu jego zakupu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny. W tym znaczeniu do pozwanej, która ze swoją rodziną mieszkała w darowanym jej przez pierwotnych nabywców lokalu, a którym udzielona została bonifikata przed nowelizacją z 24 sierpnia 2007 roku, powinien mieć zastosowanie art. 68 ust. 2a ustawy. Tak więc Sąd ten nie podzielił poglądu zgodnie, z którym obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 roku.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. W tym zakresie Sąd ten podniósł, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych. Odmowa jej udzielenia osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. Klauzula generalna określona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy. Oznacza to, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa,

powodowałyby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Sąd Okręgowy uznał, że takie szczególne okoliczności zachodzą w niniejszej sprawie i wyartykułował je w następujących punktach:

1. Niewątpliwie fakt licznych zmian art. 68 ustawy o gosp. nieruchomościami w części regulującej przesłanki zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości, stwarzał problemy dla obywateli, którzy zmian nie śledzili i nie byli o treści zmian prawa informowani. Sąd nie podważa stosowania paremii *ignorantia iuris nocet* lub *ignorantia legis non excusat*. Jednak jest powszechnie wiadomym, że orzecznictwo sądowe dotyczące art. 68 ust. 2, 2a i 2b nie było jednolite. Jak zatem wymagać od przeciętnego uczestnika obrotu, który nie jest informowany, czy to przez notariusza, czy osoby zależne od powoda wiedzy o zmianach prawa i o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 30 sierpnia 2005 roku notariusz poinformowała nabywców o treści art. 68 ustawy o gosp.nier. Przy zawarciu umowy darowizny 25 lutego 2008 roku, ani przy zawarciu umowy sprzedaży z 21 sierpnia 2008 roku pozwana nikt nie informował o treści art. 68 ust. 2b ustawy. Tej okoliczności powód nie brał pod uwagę, a jest ona znacząca. Pozwana jest przeciętnym uczestnikiem obrotu prawnego, bez rzetelnej informacji nie jest w stanie zapoznać się z przepisami zamieszczanymi w Dzienniku Ustaw. Jest to podstawa do przyjęcia, że uchybienia w informowaniu pozwanej o treści obowiązujących przepisów, znane powodowi z treści umów powinny powodować oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c..

2. Pozwana obróciła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, na zakup którego powód udzielił najemcom bonifikaty na cel określony w przepisie art. 68 ust. 2a pkt 5a ustawy o gosp. nieruchomościami. Pozwana nie mogłaby bez pomocy publicznej inaczej zaspokoić potrzeb swojej rodziny. Powódka twierdzi, że pozwana nie zasługuje na pomoc publiczną, gdyż w jej rodzinie dochód przekracza 6.000,00 zł miesięcznie. Z rzeczywistego dochodu netto 5.700,00 zł miesięcznie pozwana utrzymuje obecnie 4 osobową rodzinę, a łącznie ze świadczeniem 500+ z kwoty 6.200,00 zł, co na osobę daje 1.550,00 zł netto miesięcznie. Jeśli jest to kwota przekraczająca dopuszczalną do udzielenia pomocy publicznej to na pewno nieznacznie, a od połowy czerwca 2017 roku w rodzinie pozwanej będzie 5 osób i łącznie ze świadczeniem 500+ na dwoje dzieci na osobę będzie przypadało 1.340,00 zł miesięcznie netto. Z takiego dochodu netto trudno jest o kredyt komercyjny dla zaspokojenia żądania powoda. Należy brać także pod uwagę szczególną sytuację pozwanej, która wkrótce mając troje dzieci i przewlekłą chorobę tarczycy będzie miała ograniczone możliwości podjęcia zatrudnienia, zwłaszcza że dotychczas zawarta umowa kończy się 31 maja 2018 roku.

3. Pozwana nie powinna ponosić konsekwencji beczynności wierzyciela. Powód wystąpił o zwrot bonifikaty po ponad 6 latach od daty sprzedaży lokalu numer (...) przy ul. (...) przez pozwaną. Pozwana w tym czasie nie mając wiedzy o konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty podjęła decyzję o powiększeniu rodziny o trzecie dziecko, co przy przewlekłej chorobie pozwanej musiało wiązać się z wieloma trudnościami. Zdaniem Sądu nie należy premiować opieszałości urzędniczej kosztem życia i zdrowia obywateli.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

**Apelację** od wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne zastosowanie art. 68 ust. 2 a w/w ustawy,

2) naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 5 kc, podczas gdy okoliczności sprawy nie uzasadniały uznania powództwa za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

3) naruszenie przepisu art. 233 par. 1 kpc poprzez uznanie, że w sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 kc (k. 209 i nast.).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów procesu (k. 231).

**Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w całości.

Należy podkreślić, że w niniejszej sprawie pozwana zakwestionowała roszczenie powoda co do zasady, natomiast przedmiotem sporu nie były okoliczności faktyczne, w tym wysokość należności powoda wobec pozwanej.

Sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji za prawidłowe, tym samym przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich powtarzanie na aktualnym etapie postępowania. Jednocześnie w tym zakresie Sąd Apelacyjny potraktował zarzut apelacyjny strony powodowej odnoszący się do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 par. 1 kpc za chybiony co do zasady. Skuteczne postawienie takiego zarzutu apelacyjnego (zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów) występuje jedynie w sytuacji, gdy strona skarżąca zarzuca Sądowi dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w następstwie dokonania wadliwej oceny dowodów). Tymczasem sytuacja taka w ogóle nie zaistniała w niniejszej sprawie, albowiem stron powodowa nie kwestionowała ustaleń faktycznych Sądu I instancji, fakty miały w sprawie charakter bezsporny.

Natomiast pozostałe zarzuty apelacyjny Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione. Rację ma skarżący, że Sąd I instancji naruszył przepisy prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 68 ust. 2 b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) na skutek błędnego zastosowania art. 68 ust. 2 a w/w ustawy oraz poprzez zastosowanie art. 5 kc, podczas gdy okoliczności sprawy nie uzasadniały uznania roszczenia za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W pierwszym rzędzie podnieść należy, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą przed upływem wskazanego tam okresu. Oznacza to, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się ex lege w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy (zob. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10). Jednocześnie udzielenie przedmiotowej bonifikaty należy traktować jako wyjątek od zasady równego dostępu do świadczeń finansowanych ze środków publicznych.

Za trafny należy uznać pogląd przedstawiony przez powoda, że przepisy u.g.n., w zakresie dotyczącym korzystania przez nabywców lokali z przyznanego im przez ustawodawcę przywileju w postaci udzielonej bonifikaty, powinny być interpretowane ściśle i nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych za ugruntowany uznać bowiem należy pogląd, który Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszy spór w całości podziela, zgodnie z którym interpretacja 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. Obowiązek ten powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. wskazuje, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie 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. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.

Z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. nie wynika, że ustawodawca zrównuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. Przepis ten daje tylko nabywcy lokalu z bonifikatą, możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Zawsze chodzi o jeden lokal i wybór sposobu w jaki będą zaspokajane potrzeby nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. To nabywca lokalu decyduje, czy zbędzie lokal na wolnym rynku i za uzyskane środki nabędzie lokal, w którym będzie mieszkał sam lub gdy spoczywa na nim taki obowiązek także z bliskim, albo czy zbywając lokal osobie bliskiej będzie oczekiwał, że to ona zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, bądź ma na uwadze, iż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoi w inny sposób. Zawsze jednak, warunkiem, od którego ustawodawca uzależnia możliwość zatrzymania przez nabywcę bonifikaty jest zbycie jednego lokalu osobie bliskiej lub nabycie przez nabywcę mieszkania z bonifikatą za uzyskane od osoby trzeciej środki, jednego lokalu Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem "kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu" a nie "zwrotu bonifikaty", której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza to, że stosunek zwrotu bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14, uchwałę z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, OSNC 2014/1/6, wyrok z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, LEX nr 1436177, wyrok z dnia 21 stycznia 2016 r., III CSK 57/15, również wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2014 r., I ACa 241/14, LEX nr 1509119, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 19.01.2017 r., I ACa 653/16, Lex nr 2284853).

Powyższe prowadzi do wniosku, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej 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) osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r. i to niezależnie od tego, na jaki cel przeznaczyła środki uzyskanie w wyniku tego zbycia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do podzielenia poglądu, że ustawodawca w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. zrównał sytuację prawną osoby nabywcy i osoby bliskiej w ten sposób, że mogą oni dokonywać sprzedaży lokalu bez narażania się na obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty, jeżeli za uzyskane środki kupią inny lokal. Przepis ten dotyczy wyłącznie osoby nabywcy lokalu, skoro stanowi on rozwinięcie art. 68 ust. 2 u.g.n., którego zakres normowania tylko osoby nabywcy dotyczy. Jak już zostało to uprzednio podniesione, dokonywanie jego wykładni rozszerzającej jest niedopuszczalne. Sam ustawodawca zróżnicował sytuację nabywcy lokalu i osoby bliskiej nabywcy, w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty, w taki a nie inny sposób kształtując treść art. 68 ust. 2b u.g.n. Gdyby jego intencją było, zrównanie sytuacji prawnej tych podmiotów, to przepis art. 68 ust. 2b u.g.n. byłby całkowicie zbędny, a mianowicie wystarczające byłoby rozszerzenie katalogu podmiotów w art. 68 ust. 2 u.g.n., o osobę bliską nabywcy.

W rezultacie uznać należało, że w chwili zbycia przez pozwaną lokalu, nabytego przez jej matkę od powoda z bonifikatą, powstało skuteczne roszczenie o zwrot jej równowartości. Skutkowało to koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku.

Pozostała argumentacja przedstawiona przez pozwaną nie mogła podważyć zasadności dochodzonego roszczenia. W szczególności dotyczy to kwestii braku wiedzy pozwanej o obowiązywaniu w/w przepisów. Zgodnie z ogólną zasadą każdy z uczestników obrotu powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną (zob. wyrok SN z 09.11.2016 r., II CSK 93/16, Lex nr 2182276).

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest również podstaw do uznania, że powód występując z przedmiotowym powództwem nadużywa prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 kc.

W tym zakresie podkreślić należy, że klauzula zasad współżycia społecznego odwołuje się do wartości powszechnie uznanych w kulturze danego społeczeństwa, jest klauzulą generalną, która niejako współlistnieje z całym systemem prawa cywilnego i z tego punktu widzenia musi być brana pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę wtedy, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego (tak Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254). Wskazywał na to również wielokrotnie Sąd Najwyższy, podkreślając, że 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 art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publ., z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, nie publ., z dnia 28 października 2003 r., I CK 222/02, nie publ., z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 284/03, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, nie publ., z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11, nie publ., z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, nie publ., z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, nie publ. i z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 555/14, nie publ.).

Wymaga zaznaczenia, że w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli uprawniony z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, nie dotrzymuje warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedaje go z zyskiem, sam pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie może skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego pogląd ten znajduje zastosowanie także w realiach niniejszej sprawy.

Klauzula generalna określona w art. 5 kc ma charakter wyjątkowy, co oznacza że odmowa udzielenia powodowi ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowalnych w świetle powszechnie uznawanych wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powództwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Zdaniem Sadu II instancji takie okoliczności nie występują w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w całości, przy czym jednocześnie na podstawie art. 320 kpc dokonał rozłożenia na raty zasądzonego świadczenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie zachodzi szczególny wypadek uzasadniający rozłożenie na raty zasądzonego świadczenia. Wynika on sytuacji majątkowej i rodzinnej powódki oraz charakteru sprawy. Otóż powódka wraz z mężem posiada na utrzymaniu troje małoletnich dzieci, a średnie miesięczne dochody całej rodziny wynoszą kwotę około 4.500 zł netto, zarazem powódka nie posiada oszczędności ani aktywów majątkowych poza lokalnym mieszkalnym, w którym zamieszkuje razem z rodziną. W tym stanie rzeczy uznać należało, że jednorazowe spełnienie przez pozwaną świadczenia o wartości dochodzonej przez powoda jest w istocie niewykonalne, albowiem potencjalna egzekucja z nieruchomości mieszkalnej powódki pozbawiłaby ją i jej rodzinę podstawy egzystencji. Rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty zostało oparte na założeniu, że orzeczenie będzie mogło być wykonane w ratach bez potrzeby przeprowadzania egzekucji, albowiem pozwana będzie w stanie spełnić zasądzone świadczenie w dłuższym okresie czasu w częściach. Mając na uwadze sytuację majątkową i rodzinną powódki, w tym występujące w rodzinie powódki schorzenia Sąd dokonał prognozy co do możliwości posiadania przez pozwaną przychodów w przyszłości i uznał, że powódka nie będzie w stanie uiszczać miesięcznie tytułem spłaty długu kwoty wyższej niż 1.000 złotych. Takie rozstrzygnięcie oznacza, że liczba rat będzie bardzo znaczna, ale w ocenie Sądu wobec faktu, że wierzycielem jest podmiot publicznoprawny znajdujący się w dobrej i stabilnej formie finansowej, nie spowoduje to uszczerbku dla tego podmiotu jako wierzyciela.

Wobec rozłożenia świadczenia na raty Sąd obliczył wysokość odsetek ustawowych za okres od dnia 4 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do

dnia 17 maja 2019 r., licząc je od kwoty należności głównej w wysokości 120.799,73 złotych. Suma tych odsetek wynosi kwotę 37.302,29 zł, co oznacza że łączna kwota podlegająca rozłożeniu na raty wynosi 158.102,02 złotych.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.

Konsekwencją zmiany wyroku Sądu I instancji jest konieczność zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu zawartego w punkcie drugim zaskarżonego wyroku. W tym zakresie Sąd Apelacyjny rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 102 kpc. Podobnie na tej podstawie Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny znalazł podstawę do zastosowania przepisu art. 102 kpc i do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami procesu, albowiem w sprawie zaistniały szczególne okoliczności uzasadniające takie rozstrzygnięcie. Sąd miał na uwadze w tym zakresie złożone okoliczności faktyczne dotyczące przedmiotu sporu oraz trudną sytuację majątkową pozwanej.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.