

Sygn. akt I ACa 1265/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Regina Kurek
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.K.

przeciwko M. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 kwietnia 2017 r. sygn. akt I C 520/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej Gminy M.K. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz kuratora P. G. kwotę 4.981,50 zł (cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych 50/100), w tym 931,50 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za udział w postępowaniu.**

SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I ACa 1265/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. K. domagała się zasądzenia od pozwanej M. J. kwoty 194.363,39 zł z odsetkami od dnia doręczenia pozwu.

Na uzasadnienie podała, że pozwana w dniu 29 grudnia 2008 roku zakupiła od Gminy mieszkanie z bonifikatą 90%. Pozwana w przypadku zbycia mieszkania przed upływem 5 lat, zobowiązana była do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, chyba że pieniądze ze sprzedaży zostały przeznaczone na zakup innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W chwili zakupu lokalu przez pozwaną jego wartość wynosiła 411.486,27 zł zaś wartość udziału w nieruchomości wspólnej wynosiła 60.540,30 zł. Pozwana zapłaciła 10% obu tych kwot, czyli w sumie 47.205,03 zł. Łączna bonifikata wynosiła zatem 424.847,27 zł. W dniu 25 września 2009 roku pozwana mieszkanie sprzedała za kwotę 255.000 zł, a następnie nabyła inne za 142.000 zł co oznacza, że na nabycie nowego lokalu przeznaczyła tylko część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu – 56%. Pozwanej udzielono 424.847,27 zł bonifikaty. 56% z kwoty 424.847,27 zł. to kwota 236.581,62 zł. Oznacza to, że powódka nie wykorzystwała bonifikaty w wysokości 188.265,65 zł i ta kwota podlega waloryzacji. Po dokonaniu waloryzacji – zgodnie ze wskaźnikami GUS – wychodzi kwota 194.363,39 zł.

Miejsce pobytu pozwanej M. J. nie było znane, w związku z czym ustanowiono dla niej kuratora.

Kurator **pozwanej M. J.** wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że lokal został wyceniony ponad jego wartość rynkową, pozwana pieniądze na wykup musiała pożyczyć od znajomych, część kwoty miała spłacić w ratach. Pozwana straciła pracę i nie było jej stać na utrzymanie mieszkania. Sprzedała więc to mieszkanie i kupiła inne mniejsze. resztą pieniędzy spłaciła gminę, pożyczkę i spłaciła zaległe opłaty za czynsz i media. Częściowo pieniądze przeznaczyła na remont nowo zakupionego mieszkania. Zatem również pozostałe pieniądze przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe. Podniósł też pozwany zarzut, że roszczenie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Kurator nie zakwestionował sposobu wyliczenia dochodzonej kwoty i matematycznych wyliczeń.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 194.363,39 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 08.05.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., a od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie oraz kwotę 18.247 zł tytułem kosztów procesu, a nadto przyznał od Skarbu Państwa na rzecz kuratora adwokata P. G. kwotę 4 428 zł tytułem wynagrodzenia.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 29.12.2008r. Gmina M. K. zawarła z pozwaną M. J. umowę sprzedaży na mocy której pozwana nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w K. w budynku nr (...) przy ul. (...) oraz udział w działce nr (...) na której posadowiony jest budynek. W umowie przyjęto łączną wartość 472.052,30 zł. Powódce udzielono bonifikaty w wysokości 90 %. W sumie powódka zapłaciła 47.205,03 zł, a udzielona jej bonifikata to kwota 424,847,27 zł. Przed podpisaniem umowy powódka zapłaciła 8.251 zł za lokal oraz kwotę 6.054,03 za udział w działce oraz kwotę 4.796,82 zł tytułem oprocentowania od pozostałej kwoty. Pozostała kwota tj. 32.900 zł została rozłożona na raty po 4.700 zł.

W dniu 25.09.2009 r. pozwana sprzedała powyższy lokal mieszkalny za cenę 255.000 zł, a 11.03.2010 r. kupiła lokal mieszkalny nr (...) położony w K. w budynku nr (...) przy ul. (...). O zbyciu wykupionego lokalu Gmina została powiadomiona pismem, które wpłynęło do urzędu w dniu 29.06.2010 r. Pozwana nie wykorzystwała kwoty 188.265,65 zł z bonifikaty na zakup innego lokalu. Po dokonaniu waloryzacji jest to kwota 194.363,39 zł.

Pieniądze ze sprzedaży mieszkania pozwana częściowo przeznaczyła na zakup nowego mieszkania, a częściowo przeznaczyła na spłatę długów. Część pieniędzy dała synowi.

Ustalenia oparł Sąd na niekwestionowanych przez strony dokumentach oraz zeznaniach świadka J. W., uznając je za spójne i logiczne.

Wielkość niewykorzystanej bonifikaty i sposób wyliczenia były niesporne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że roszczenie strony powodowej jest uzasadnione, przy czym wysokość dochodzonej kwoty i sposób jej wyliczenia nie były kwestionowane. Niesporne też było, że po sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą pozwana tylko część kwoty uzyskanej ze sprzedaży przeznaczyła na zakup innego lokalu. Spór

natomiast dotyczył kwestii, czy przeznaczenie środków na szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe tj. remonty, spłatę zaległości czynszowych, spłatę pożyczek, kredytów wyłącza obowiązek zwrotu bonifikaty. Oceny wymagało też czy żądanie powodowej Gminy jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał Sąd przepis art. 68 ustawy z dnia 21.08.1997r. „o gospodarce nieruchomościami” wg stanu na dzień nabycia nowego lokalu czyli 11.03.2010r. w dacie tej nie obowiązywał jeszcze ust. 2d tego przepisu, który stanowi, że jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 2, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji. Przepis ten wszedł w życie w 2015 roku, jednakże powód go zastosował w stosunku do pozwanej, a pozwana tego nie kwestionowała, przy czym jest to dla pozwanej korzystne. Nadto niezastosowanie tego przepisu oznaczałoby obowiązek zwrotu całej bonifikaty, a takiego żądania powodowa Gmina nie zgłosiła. Zwrócił też Sąd uwagę, że wykładnia zastosowana przez powoda jest zgodna z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. (III CZP 87/11), w której Sąd wyraził pogląd, 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 (art. 68 ust. 1 i ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Rozważając obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia pieniędzy na szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe tj. remonty, spłata zaległości czynszowych, spłata pożyczek, kredytów, Sąd zwrócił uwagę, że nie każdy obywatel Polski otrzymuje bonifikatę na zakup mieszkania i to w tak znacznym procencie. Bonifikata jest formą pomocy publicznej w nabyciu nieruchomości lokalowych celem zaspokajania w nich potrzeb mieszkaniowych. Przewidując bonifikatę ustawodawca ma obowiązek określenia warunków na jakich będzie udzielana i warunki te należy interpretować ściśle. Pomoc publiczna udzielana jest na konkretny cel, w tym przypadku celem jest nabycie lokalu, a nie remont, czy opłaty czynszowe. Ustawodawca uznał, że obywatel nie musi być przywiązany do konkretnego mieszkania, może je zmienić, może je sprzedać, ale pieniądze ze sprzedaży muszą być przeznaczone na zakup innego lokalu. Bonifikata nie ma być źródłem dodatkowego dochodu i nie może służyć zaspokojeniu tej części ceny, którą nabywca ma obowiązek zapłacić gminie. Z takich względów uznał Sąd Okręgowy, że szeroko rozumiane wydatki mieszkaniowe nie zwalniają z obowiązku zwrotu bonifikaty, zwalnia wyłącznie wydatek na zakup lokalu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji kurator również nie wykazał na co pozwana wydatkowała kwotę powyżej 142.000 zł, a na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Z ustaleń wynika natomiast, że z kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą pozwana - poza zakupem mieszkania za 142.000 zł – spłaciła część swoich zobowiązań, chociaż nie ustalono jakich, część dała synowi.

Stwierdził nadto Sąd, że rozważania kuratora na temat wartości mieszkania są bez znaczenia, wartość bowiem została ustalona w umowie i nie podlega kwestionowaniu.

Na koniec Sąd stwierdził, że wystąpienie przez powoda z żądaniem zwrotu bonifikaty nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nabywając mieszkanie z 90 – cio procentową bonifikatą pozwana uzyskała ogromne przysporzenie majątkowe, zatem skoro sprzedała ten lokal za pełną cenę, a na zakup nowego lokalu przeznaczyła tylko część uzyskanej ceny, to ma obowiązek zwrócić to co otrzymała w ramach bonifikaty. Istotnie doszło do zmiany cen i spadku wartości mieszkania, ale wahania cen są normalnym zjawiskiem rynkowym. Pozwana nie musiała zbywać lokalu, nie zwróciła też nawet nadwyżki ze sprzedaży tj. kwoty 113 000 zł (255 000 – 142 000), chociaż kwota ta nie zaspokajała całości roszczeń Gminy. Nie wykazane też zostało, że pozwana jest w trudnej sytuacji, nie jest znane jej miejsce pobytu i nie wiadomo jaka jest jej sytuacja majątkowa i dochody.

Wynagrodzenie kuratorowi Sąd przyznał na zasadzie § 6.6 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 w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w związku z § 1.1. i § 1.3. rozporządzenia z dnia 13.11.2013r. w

sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 kpc.

W imieniu nieznannej z miejsca pobytu pozwanej M. J. apelację wniósł ustanowiony dla niej kurator. Zaskarżając wyrok w całości zarzucił:

- naruszenie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 kc poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie, podczas gdy okoliczności sprawy dawały do tego podstawy, co doprowadziło w konsekwencji do uwzględnienia żądania, które stanowi nadużycie prawa i stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego,

- naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 233 § 1 kpc polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzeniu przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które są niezgodne z doświadczeniem życiowym i nie są logicznie poprawne przez uznanie, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 kc

- dokonanie przez Sąd pierwszej instancji błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, a mających wpływ na jego treść, przez nieprawidłowe przyjęcie, iż:

a/ pozwana nie musiała sprzedawać mieszkania, gdyż nie znajdowała się w trudnej sytuacji życiowej i majątkowej, w sytuacji gdy pozwana straciła pracę, nie miała środków do życia, a zakupiony lokal od powoda z uwagi na zły stan techniczny bez przeprowadzenia remontu nie nadawał się do dalszego zamieszkania, co potwierdzają zgromadzone w sprawie dokumenty oraz zeznania świadka J. W.,

b/ doszło do zmiany wartości mieszkania przy ul. (...) – znacznego spadku, co jest normalnym zjawiskiem w gospodarce rynkowej, w sytuacji gdy sprzedaż nastąpiła po upływie 9 miesięcy od jego zakupu.

Ewentualnie w razie nie uwzględnienia przez Sąd Apelacyjny powyższych zarzutów kurator zarzucił:

- naruszenie art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 kc przez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia otrzymania przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu odpisu pozwu w sytuacji, gdy odsetki ustawowe za opóźnienie należały się od dnia następnego po dacie otrzymania przez kuratora odpisu pozwu tj. od dnia 9 maja 2015 r.,

- naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 102 kpc poprzez jego niezastosowanie i bezpodstawne obciążanie pozwanej kosztami procesu w sytuacji, gdy w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony.

Wniósł kurator o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz kuratora wynagrodzenia, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia 9 maja 2015 r. oraz nie obciążanie pozwanej kosztami postępowania przed sądami obu instancji.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja na uwzględnienie nie zasługuje.

Strona powodowa dochodzi od pozwanej zwrotu części bonifikaty jakiej udzieliła pozwanej na zakup lokalu przy ulicy (...). Niesporne w sprawie było, że pozwana zakupiła od gminy lokal z 90 – cio procentową bonifikatą, że go następnie sprzedała za cenę niższą od ceny zakupu, a w następnej kolejności nabyła lokal za część ceny uzyskanej ze sprzedaży. Wysokość i sposób wyliczenia tej części bonifikaty, która miałaby podlegać zwrotowi również nie była kwestionowana.

Pozwana reprezentowana przez ustanowionego dla niej kuratora dla strony nieznanej z miejsca pobytu zarzuciła, że dochodząc zwrotu bonifikaty i nie stosując art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami powodowa Gmina nadużyła prawa, a jej działanie, biorąc pod uwagę sytuację życiową i majątkową pozwanej było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podniosła też, że pozostała po zakupie nowego lokalu kwotą pozwana również przeznaczyła na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, bowiem zapłaciła zaległe opłaty mieszkaniowe, pożyczkę jaką pobrała na zakup lokalu od Gminy i remont nowozakupionego mieszkania. Zarzuciła też pozwana naruszenie art. 233 § 1 kpc oraz dokonanie błędnych ustaleń faktycznych.

Dla rozstrzygnięcia najistotniejszą kwestią było czy obowiązek zwrotu bonifikaty wyłączony jest w przypadku wydatkowania kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą na szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe (np. remonty, sp łąta zaległości czynszowych, kredytów itp), czy tylko w sytuacji wydatkowania uzyskanej ze sprzedaży lokalu kwoty na zakup innego lokalu mieszkalnego. Dopiero przesądzenie tej kwestii pozwoli na ocenę pozostałych zarzutów, a w szczególności czy strona powodowa nadużyła prawa domagając się zwrotu niewykorzystanej bonifikaty.

Stan faktyczny sprawy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia był niesporny i Sąd Apelacyjny w takim zakresie ustalenia te uznaje za własne.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia przez pozwaną nowego lokalu (marzec 2010 r.) jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Przepisu tego nie stosuje się między innymi w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust 2a pkt 5 powołanej ustawy).

Pozwana Gmina nie dochodzi zwrotu kwoty równej całej udzielonej bonifikacie, domaga się natomiast zwrotu w części jakiej po sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą pozwana nie wykorzystwała na zakup innego lokalu mieszkalnego. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy takie zasady zwrotu wprowadzone zostały w 2015 roku i są one korzystniejsze dla nabywców lokali. Nabywca lokalu z bonifikatą, który zbył lokal przed upływem 5 – ciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nie przeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Nie budzi jednak żadnych wątpliwości Sądu, że zarówno w 2010 roku jak i w obecnym stanie prawnym wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty następuje wyłącznie wtedy gdy kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą w określonym czasie zostanie przeznaczona **na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe**. Przepis w tym względzie jest jednoznaczny, mówi tylko o nabyciu lokalu mieszkalnego i 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. Takie też stanowisko wyraził Sąd Najwyższy np. w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 roku III CZP 87/11, uznając, 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. Również w uchwale z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie III CZP 4/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Do takiego wniosku prowadzi zarówno wykładnia językowa powołanego przepisu. Wskazał dalej Sąd Najwyższy, że od jednoznacznego sensu przepisu ustalonego za pomocą dyrektyw językowych wolno odstąpić wyjątkowo tylko wtedy gdy przemawiają za tym szczególnie ważne racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne. Może to mieć miejsce w sytuacji, w której językowe znaczenie przepisu prowadziłyby do rażąco

niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub do oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi. Trudno jednak w przypadku wskazanego przepisu dopatrzyć 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 o gospodarce nieruchomościami, które nie powinny być interpretowane rozszerzająco. Za ścisłą wykładnią przemawia ponadto konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do bogacenia się na odsprzedaży lokali nabytych z bonifikatą. Stworzenie możliwości nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu nabywanie przez obywateli własnego mieszkania i jest wyrazem realizacji polityki Państwa. Brak jest więc 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, wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco. Zwrócił nadto Sąd Najwyższy uwagę, że wykładnia językowa nie pozostaje w sprzeczności z wykładnią celowościową. Możliwość nabycia lokalu z bonifikatą ma na celu ułatwienie zakupu lokalu najemcy, dla którego nabywany lokal stanowi centrum życiowe. Nabycie lokalu z bonifikatą prowadzi więc do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nabywcy i ustabilizowanie jego sytuacji. Ustawodawca nie wprowadził zakazu sprzedaży tak nabytego lokalu, ale nie jest uzasadnione przyjęcie, że zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych, wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych.

Zatem przeznaczenie części kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu na remont nowozakupionego lokalu, czy na spłatę zaległości czynszowych lub kredytu nie uzasadnia zastosowania art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady więc miała pozwana Gmina prawo by żądać zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Jak już zaznaczono wyżej w niniejszej sprawie wysokość tej kwoty i sposób jej wyliczenia nie były kwestionowane.

Nie znajduje również Sąd Apelacyjny podstaw do przyjęcia, że strona pozwana domagając się zwrotu stosownej części bonifikaty nadużyła swojego prawa, a żądanie jej pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Dokonując oceny w tym zakresie należy przede wszystkim mieć na względzie cel, dla którego gmina sprzedaje lokale z własnego zasobu z udzieleniem ich nabywcom tak 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 zmierza do realizacji tego zadania, pozwala na stabilizację sytuacji mieszkaniowej dotychczasowych najemców. Nabycie lokalu z bonifikatą ma więc prowadzić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Konsekwencją jest wprowadzenie regulacji mających na celu zapobieżenie wykupowi lokali od gminy z bonifikatą, a następnie ich zbywaniu za rynkową cenę. Takie działanie jest uzasadnione tylko wówczas gdy środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone są na zakup innego lokalu mieszkalnego, cały czas bowiem należy pamiętać, że sprzedaż z bonifikatą ma ułatwić mieszkańcom gminy stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nabywanie lokali od gminy ze znaczną bonifikatą, w żadnym razie nie może służyć bogaceniu się kosztem gminy.

Z powyższych względów sprzedaż lokalu nabytego z bonifikatą, a następnie nie wykorzystanie uzyskanych środków w całości na zakup innego lokalu w istocie, niezależnie od intencji jakimi kierowała się pozwana, doprowadziło do jej wzbogacenia, skoro uzyskane ze sprzedaży pieniądze posłużyły np. do spłaty długów, co pozostaje w sprzeczności z celem dla jakiego bonifikata została udzielona.

Nieuzasadniony jest zatem zarzut naruszenia przez stronę powodową przepisu art. 5 kc.

Na marginesie tylko Sąd zauważa, bowiem okoliczność ta nie była przedmiotem dowodzenia, że o ile rzeczywiście, jak twierdzi powodowa Gmina w odpowiedzi na pozew, pozwana po kilku miesiącach zbyła także lokal przy ul. (...), nabyty po sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, to tym bardziej wystąpienie przez stronę powodową o zwrot części bonifikaty nie może być uznane ocenione jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i stanowiące nadużycie prawa.

W świetle powyższego nieuzasadniony jest także podnoszony zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonych dowodów i przyjęcie niezgodnie z doświadczeniem życiowym i w sposób naruszający logikę, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 5 kc.

Jak już wyżej wskazano okoliczność czy pozwana znajdowała się w trudnej sytuacji życiowej i majątkowej i czy to zdecydowało o sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ponadto fakt, że miejsce pobytu pozwanej nie jest znane, że prawdopodobnie wyjechała za granicę do pracy nie pozwala na poczynienie ustaleń jaka jest obecnie jej sytuacja.

Odnosnie zarzutu, że wycena mieszkania była zawyżona i że wadliwe było ustalenie, że pomiędzy datą nabycia i zbycia lokalu przy ul. (...) doszło do spadku wartości tego lokalu z uwagi na spadek cen, Sąd apelacyjny również i te zarzuty uznaje za nieuzasadnione.

Po pierwsze nie jest przedmiotem niniejszego postępowania ustalanie wartości lokalu nabytego od Gminy. Wartość ta określona została w umowie podpisanej przez obie strony. To wówczas przed nabyciem lokalu o ile pozwana uznawała wycenę za zawyżoną należało ją kwestionować. Odnosnie zaś spadku wartości lokalu wskazać należy, odwołując się tylko do wiedzy powszechnie dostępnej, że faktycznie był to okres kiedy nieruchomości w tym lokale mieszkalne taniały, przy czym nie ocenia Sąd stopnia tej obniżki. Okoliczność ta jednak, zważywszy, że strony w umowie przyjęły określoną wartość pozostaje dla rozstrzygnięcia bez znaczenia.

Nie znajdują uzasadnienia również pozostałe podnoszone w apelacji zarzuty.

Odsetki od zasądnionego roszczenia zasądził Sąd od dnia wezwania pozwanej do zapłaty, zgodnie z art. 455 kc.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 102 kc poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy w ocenie pozwanej zachodzi w sprawie wypadek szczególnie uzasadniony, Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do takiego przyjęcia. Podziela przy tym Sąd pogląd wielokrotnie wyrażany w orzecznictwie, m. in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98, LEX nr 1144747, z którego wynika, że ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w powołanym przepisie, ma charakter dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem sądu oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy. Ocena ta może być podważona przez sąd drugiej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa.

Wprawdzie Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu rozstrzygnięcia o kosztach powołał tylko przepis art. 98 kpc, nie odnosząc się do art. 102, jednakże Sąd odwoławczy mógłby w takiej sytuacji zmienić rozstrzygnięcie tylko wtedy gdyby uznał, że obciążenie kosztami przegrywającej proces pozwanej jest rażąco niesprawiedliwe.

Jeśli Sąd nie zastosował art. 102 kpc i obciążył stronę przegrywającą kosztami procesu, postawienie sądowi skutecznego zarzutu z tego tytułu wymaga wykazania, że istniały podstawy do zastosowania tego przepisu w związku z wystąpieniem szczególnie uzasadnionego przypadku, który należało uwzględnić.

Zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od zasadniczych reguł rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Do okoliczności, mogących wywrzeć wpływ na odstępstwo od tych zasad, należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1973 r., I CZ 122/73, OSNC 1974, nr 5, poz. 98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1973 r., I PR 188/73, PUG 1973, nr 12, s. 413), jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące sytuacji życiowej strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 r. sygn. V CZ 107/10). Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r. sygn. akt I CZ 26/11). Samo powołanie się na trudną

sytuację majątkową nie stanowi podstawy do zastosowania art. 102 kpc. Należy bowiem zważyć, że jest ona stroną przegrywającą sprawę i co do zasady obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej koszty procesu.

Skarżąca nie przedstawiła argumentów przekonujących, że okoliczności sprawy świadczą o wystąpieniu takiego przypadku, więc nie można przyjąć, iż doszło do obrazy tego przepisu. W apelacji wprawdzie powołano się na trudną sytuację życiową i materialną pozwanej oraz na jej przeświadczenie, że działała zgodnie z prawem i brak wiedzy o toczącym się postępowaniu, jednakże okoliczności te wykazane nie zostały. Pozwana bowiem w trakcie procesu była nieznana z miejsca pobytu i okoliczności sprawy z dużym prawdopodobieństwem wskazują, że po sprzedaży mieszkania wyjechała za granicę. Nie wiadomo więc gdzie obecnie przebywa, czym się zajmuje i jaka jest jej aktualna sytuacja majątkowa i życiowa. Obowiązek wykazania przesłanek uzasadniających zastosowanie art. 1012 kpc obciąża zaś stronę, która się tego domaga.

W ocenie Sądu pozwana więc nie wykazała, że rzeczywiście w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że również na etapie postępowania apelacyjnego brak jest podstaw do zastosowania art. 102 kpc z przyczyn wskazanych powyżej.

Wynagrodzenie dla kuratora ustanowionego dla pozwanej Sąd przyznał na podstawie rozporządzenia z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej.

SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek SSA Jerzy Bess