

Sygn. akt: I ACa 674/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kłos
Sędziowie:	SSA Krzysztof Depczyński (spr.) SSO del. Krzysztof Kacprzak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska-Ponomarenko

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł.**

przeciwko **B. Ł. i R. Ł.**

o 78 752,11 zł

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 4 kwietnia 2012r. sygn. akt II C 1815/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt 1 zasądza od B. Ł. i R. Ł. solidarnie na rzecz Miasta Ł. - kwotę 78.752,11 zł ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2011 r. oddalając powództwo w pozostałym zakresie, a w pkt 2 zasądza od B. Ł. i R. Ł. solidarnie na rzecz Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. kwotę 7.538 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od B. Ł. i R. Ł. solidarnie na rzecz Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. kwotę 6.638 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 674/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. skierowane przeciwko B. Ł. i R. Ł. o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym. Nadto zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 marca 2001 r. pozwani B. i R. małżonkowie Ł. nabyli, do wspólności ustawowej, od Miasta Ł., prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 55,41 m², położonego w Ł. przy ul. (...) oznaczonego numerem 62, wraz z przynależącym do tego prawa, udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości na której znajduje się budynek obejmujący ten lokal, wynoszącym 15/1000 części. Cena nabycia wyniosła 91 900,00-, zł, przy czym powodowie skorzystali z udzielonej przez zbywcę, stosownie do art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bonifikaty w wysokości 80% ceny, do kwoty 18 380,00-, zł oraz dalszej bonifikaty w wysokości 20% od już obniżonej ceny, z tytułu jednorazowej wpłaty. Dzięki zastosowanym bonifikatom cena za lokal, faktycznie poniesiona przez nabywców, wyniosła 14 704,00-, zł.

Zawarcie umowy sprzedaży zostało poprzedzone rokowaniami w sprawie wyznaczenia nabywcy lokalu, którym został wyznaczony najemca, w toku których pozwani nie zostali poinformowani o przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Pozwany R. Ł. był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) od 6 lat. Nosił się z zamiarem wykupu tego mieszkania z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Wcześniej, w dniu 5 lutego 2001 r., pozwany R. Ł. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. umowę, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się przyznać R. Ł. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 96,31 m², położonego w budynku przy ul. (...) za kwotę 306 330,00-, zł, a pozwany zobowiązał się uiszczyć, w dniu podpisania umowy, zadatek w wysokości 100 000,00-, zł i w terminie do 28 lutego 2001 r. ponieść 100% planowanych kosztów budowy. Pozwani chcieli w ten sposób poprawić sobie warunki mieszkaniowe, nabywając lokal o większej powierzchni.

W dniu 1 marca 2001 r. R. Ł. otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W dniu 16 maja 2003 r. w poczet członków Spółdzielni została przyjęta B. Ł.. Budynek przy ul. (...) został oddany do eksploatacji w dniu 31 marca 2001 r.. Mieszkanie to było zakupione w stanie deweloperskim, wymagało wykończenia i pozwani zamieszkali w nim w grudniu 2001 r..

W dniu 2 kwietnia 2001 r. pozwani zaciągnęli kredyt mieszkaniowy na kwotę 52 910,00-, Euro, którego spłata odbywała się w formie automatycznej spłaty kapitału i odsetek z rachunku należącego do R. Ł..

W dniu 7 grudnia 2001 r. pozwani zbyli, zakupiony od Miasta Ł., lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym na rzecz A. K. za cenę 68 000, 00-, zł.

Na wniesienie zadatku na poczet kosztów budowy mieszkania spółdzielczego, w wykonaniu umowy z dnia 5 lutego 2001 r., pozwany pobrał środki finansowe z rachunku firmowego, prowadzonego w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą, po czym pieniądze pochodzące ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...), pozwani przeznaczyli na spłatę tego zadłużenia. Resztę kosztów budowy pokryli z kredytu bankowego.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r., doręczonym pozwanej B. Ł. w dniu 4 maja 2011 r., Prezydent Miasta Ł. wezwał małżonków Ł. do zwrotu kwoty 78 746,46-, zł, stanowiącej zwaloryzowaną wartość udzielonej bonifikaty.

Kolejnym pismem z dnia 29 września 2011 r., doręczonym pozwanemu R. Ł. w dniu 6 października 2011 r., Urząd Miasta Ł. wezwał R. Ł. do zwrotu kwoty 78 746,46-, zł, stanowiącej zwaloryzowaną wartość udzielonej bonifikaty, wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 14 października 2011 r. w kwocie 3 730,21-, zł oraz kosztami wystawienia wezwania w wysokości 5,65 zł, w terminie 7 dni.

Pozwani zamieszkują obecnie w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), który stanowi ich centrum życiowe. Źródłem utrzymania pozwanego R. Ł. jest działalność gospodarcza, której przedmiotem jest handel tkaninami, z której uzyskuje dochody w wysokości około 5 000,00-, zł netto miesięcznie. Pozwana B. Ł. jest pracownikiem administracyjnym Politechniki (...) i uzyskuje wynagrodzenie miesięczne w kwocie 2 500,00-, zł netto.

Mają na utrzymaniu 23 letniego syna, który studiuje i mieszka razem z rodzicami. Pozwani, poza spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), posiadają działkę rolną o powierzchni 13 000 m².

Kwota bonifikaty w wysokości 77 196,00-, zł, z dnia 1 kwietnia 2001r., przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen i usług konsumpcyjnych na dzień 30 listopada 2001r. odpowiada kwocie 78.746,46-, zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest niezasadne.

Sąd I instancji wskazał, że stronie powodowej przysługuje uprawnienie żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, bez względu na to czy pozwani zostali pouczeni o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i przesłankach warunkujących wystąpienie z takim roszczeniem. Brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których przepis art. 68 ust. 1 ustawy uzależnia żądanie zwrotu bonifikaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04).

Istotne natomiast w ocenie Sądu Okręgowego było to, na co pozwani przeznaczali środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od strony powodowej. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu, pozwani przeznaczali na sfinansowanie zakupu innego, większego i nowego mieszkania, którego koszt nabycia pokryli wcześniej z pożyczki i kredytu bankowego, z myślą o jego wykorzystaniu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, a następnie z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania, która nastąpiła po wykończeniu lokalu spółdzielczego, zakupionego w stanie deweloperskim, spłacili częściowo zaciągnięte zobowiązania.

Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu od jednostki samorządu terytorialnego, został wprowadzony po to, by wykupywane, na niezwykle preferencyjnych warunkach, lokale służyły istotnie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nabywców, nie zaś innym celom, w szczególności zarobkowym, inwestycyjnym, lokaty kapitału, itp. W szczególności chodziło o uniknięcie zjawiska wykupywania lokali i natychmiastowego dalszego wprowadzania ich do obrotu na wolnym rynku, w celu osiągnięcia zysku. Stąd wprowadzono 5 – letni okres „karencji” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., I ACa 684/10).

Te same racje zadecydowały o wprowadzeniu, w art. 68 ust. 2a ustawy, szerokiego katalogu wyjątków od zasady jaką jest obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadku wystąpienia których, obowiązek zwrotu zostaje uchylony. W szczególności brzmienie pkt. 5 ust. 2a art. 68 ustawy, jednoznacznie wskazuje, że intencją ustawodawcy było, by obowiązek zwrotu bonifikaty nie dotyczył sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone ponownie na cel mieszkaniowy służący nabywcom.

W związku z tym, proponowana przez pozwanych wykładnia ustawy, zasługuje na aprobatę, mimo że cytowane zmiany art. 68 ustawy zostały wprowadzone dopiero ustawą z dnia 22 października 2007 r.. Podkreślić bowiem należy, że ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003r., IV CKN 1637/00, niepubl, lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Dopiero z kolei ustawa zmieniająca u.g.n. z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza, o czy była już mowa wyżej, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Zdaniem Sądu Okręgowego w sytuacji, gdy pozwani środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu, przeznaczali na sfinansowanie zakupu innego mieszkania, które do dziś dnia stanowi ich centrum życiowe, należało uznać, że brak jest podstaw do żądania przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty. Spełniony bowiem został wskazany wyżej

cel jej udzielenia, bowiem w istocie nabywcy nie zbyli spornego lokalu na cele inne niż wymienione w ust. 1 pkt. 7 ustawy, skoro ich zamiarem, towarzyszącym sprzedaży, było w dalszym ciągu zabezpieczenie własnych potrzeb mieszkaniowych, co w istocie nastąpiło.

W ocenie Sądu I instancji nie objęcie pozwanych dyspozycją art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 1 pkt. 7 ustawy, na co powołuje się strona powodowa, pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji, gdy środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu, przeznaczyli oni w całości na inwestycję służącą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. W takiej sytuacji odmienna wykładnia treści powołanego przepisu musi być uznana za sprzeczna z zasadą słuszności, pozbawia bowiem pozwanych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków życia, co bez wątplenia nie było intencją ustawodawcy.

Dodatkowo, zdaniem Sądu Okręgowego, strona powodowa nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej w trybie art. 68 ust. 1 ustawy, bowiem zaświadczenie o wysokości zwaloryzowanej bonifikaty odnosi się do kwoty 77b196,00-, zł, obejmującej zarówno 80% bonifikatę udzieloną na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy, która liczona od ceny sprzedaży 91 900,00-, zł, wyniosła 73 520,00-, zł, jak również dodatkową 20 % bonifikatę za jednorazową wpłatę, która wyniosła 3 676,00-, zł (20% z 18 380,00-, zł), podczas, gdy żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, powinno dotyczyć wyłącznie równowartości 80% bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży zgodnie z art.68 ust. 1 pkt. 7 ustawy i nie odnosi się do bonifikat przyznanych z innych tytułów.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa skarżąc wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 328 kpc poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym;
2. naruszenie art. 233 kpc poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc), które wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, przejawiające się w uznaniu, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie;
3. naruszenie art. 68 ust. 2 a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego zastosowanie w okolicznościach faktycznych, gdy przepis ten nie obowiązywał i w konsekwencji poprzez uznanie, w sytuacji gdy pozwani środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu przeznaczyli na sfinansowanie zakupu innego mieszkania, należało uznać, że brak jest podstaw do żądania przez powoda zwrotu udzielonej bonifikaty;
4. naruszenie art. 5 kc poprzez uznanie, że nie objęcie pozwanych dyspozycją art. 68 ust.2 w zw. z ust. 1 pkt. 7 ustawy pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, ponieważ środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu pozwani przeznaczyli w całości na inwestycje służącą zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych – tym samym pominięcie takich wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego oraz przyjęcie, że wsparcie, pomoc i ochrona rodziny jest uzasadniającą przesłanką oddalenia powództwa w niniejszej sprawie przy pominięciu literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanych, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie.

W konsekwencji strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za postępowanie odwoławcze.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności powstaje pytanie, jakie przepisy mają zastosowanie w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę fakt, że art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – dalej u.g.n. – (tekst jedn. Dz. U.

z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) był wielokrotnie nowelizowany od 2001 r., tj. od daty zakupu i sprzedaży przez pozwanych lokalu mieszkalnego.

Początkowo w judykaturze przyjmowano stanowisko, że zastosowanie mają przepisy art. 68 u.g.n. z daty zakupu lokalu mieszkalnego od Gminy, gdyż zastrzeżenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty jest elementem umowy sprzedaży lokalu.

W 2010 r. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego innym osobom (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010, III CZP 131/09 (OSNC 2010/9/118)). Zdaniem Sądu Najwyższego z art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 kc). Pogląd ten dominuje w późniejszym orzecznictwie.

W świetle powyższego w niniejszej sprawie zastosowanie ma przepis art. 68 u.g.n. z daty sprzedaży przez pozwanych lokalu mieszkalnego, tj. z dnia 7 grudnia 2001 r..

Stosownie do treści art. 68 ust. 2 u.g.n. właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Przepis ten wprowadzał zasadę zakazu zbycia lokalu mieszkalnego w okresie 5 lat. Wprowadzono tylko jeden wyjątek, który nie powodował powstania uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty, a mianowicie zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

Nie może być zaakceptowane stanowisko Sądu Okręgowego, co do wykładni art. 68 ust. 2 u.g.n. w oparciu o treść nieistniejącego w dacie 7 grudnia 2001 r. art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n.. Możliwość przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie, w ciągu 12 miesięcy, innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe bez konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty pojawiła się dopiero w 2007 r.. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że od jednoznacznego sensu przepisu ustalonego za pomocą dyrektyw językowych wolno odstąpić tylko wyjątkowo, jeżeli 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, zwłaszcza do sprzeczności ze znaczeniem innych norm systemu, do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub do oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99, OTK 2000/5/141, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999/1/7 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004/1/1). W związku z tym, że sens przepisu art. 68 ust. 2 ustalony za pomocą dyrektyw wykładni językowych jest jednoznaczny nie ma możliwości dokonywania wykładni tego przepisu i to w oparciu o treść przepisu art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. obowiązującego dopiero od 22 października 2007 r..

Gdyby nawet przyjąć, że treść art. 68 ust. 2 należy interpretować mając na względzie obowiązujący od 22 października 2007 r. przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5, to i tak w niniejszej sprawie nie miałby on zastosowania.

W uchwale z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12 (LEX nr 1128321, www.sn.pl, Biuletyn SN 2012/3/9–10) Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że wykładnia językowa (odejście od niej jak wyżej wskazano może nastąpić wyjątkowo) art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą i wydatkowanie – na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym

przeznaczeniu – środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt. 3b u.g.n., zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Dyrektywy wykładni językowej w powiązaniu z przytoczoną definicją legalną przemawiają więc jednoznacznie na rzecz tezy, że do wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Stanowisko takie przyjmowane jest również w nauce prawa, wyraża się przy tym zapatrywanie, że przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w wypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, ale nie na koszty kredytu bankowego. Podkreśla się, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu oraz że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

W niniejszej sprawie natomiast chronologia zdarzeń jest taka, że nabycie lokalu spółdzielczego nastąpiło nie tylko przed datą sprzedaży lokalu mieszkalnego, ale nawet przed datą nabycia lokalu od strony powodowej. Nie można zatem przyjąć, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone na cele wymienione w art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n.. Sąd Apelacyjny pomija już fakt, że w istocie, jak przyznał sam pozwany, środki uzyskane ze zbycia lokalu weszły do majątku pozwanych.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w niniejszej sprawie narusza zasady współzycia społecznego. Skorzystanie z przysługujące stronie powodowej uprawnienia, nawet w ostatnim roku, nie stanowi samo w sobie naruszenia zasad współzycia społecznego. Należałoby wykazać, że skorzystanie z tego uprawnienia następuje np. wbrew ustaleniom zawartymi między stronami, czy też jest wyrazem szyskany. Nadto wbrew stanowisku Sądu Okręgowego to pozwani naruszyli te zasady, gdyż mając poprawione warunki mieszkaniowe – zakupiony lokal spółdzielczy – doprowadzili do wykupu wynajmowanego lokalu, a następnie sprzedaży wykupionego lokalu za wielokrotnie wyższą cenę niż sami zapłacili. Postąpili zatem niezgodnie z celem jaki przyświecał ustawodawcy, tj., zapewnienie najemcom zaspokożenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków życia.

Za całkowicie chybione należy uznać stanowisko Sądu I instancji, w którym uznaje, że nie doszło do udowodnienia roszczenia. Wbrew zawartym w uzasadnieniu wywodom art. 68 ust. 2 u.g.n. nie ogranicza się do bonifikaty liczonej od ceny sprzedaży, tylko stanowi, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. W jaki sposób taka bonifikata zostanie udzielona – jednostopniowo czy dwustopniowa, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie – nie ma żadnego znaczenia. Zwrotowi podlega kwota równa udzielonej bonifikacie, a w niniejszej sprawie była to kwota 77 196,00-, zł. Wysokość bonifikaty i sposób jej wyliczenia nie wynika z przepisu ustawy, lecz pozostawiona została do decyzji właściwego organu (wojewody, rady bądź sejmiku). W niniejszej sprawie była to uchwała Rady Miejskiej w Ł. nr (...). W konsekwencji strona powodowa składając zaświadczenia z Urzędu Statystycznego udowodniła wysokość dochodzonego roszczenia.

Za niezasadne natomiast Sąd Apelacyjny uznał żądanie zapłaty kwoty 5,65-, zł. Pomijając już fakt, że w uzasadnieniu pozwu nie ma wskazanych żadnych okoliczności uzasadniających to żądanie, to przyjmując, że jest to szkoda należało wykazać zdarzenie, które wywołało szkodę, szkodę i związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem. W niniejszej sprawie to nie nastąpiło. Nadto w sytuacji gdy żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest uprawnieniem (czy nawet obowiązkiem) strony powodowej, to wezwanie do zapłaty stanowi wręcz obowiązek strony powodowej i nie można uznać, że koszty poniesione z tego tytułu stanowią szkodę strony powodowej.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 kpc. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc. W kosztach tych uwzględniono wynagrodzenie pełnomocnika i opłatę od apelacji.