

Sygn. akt: I ACa 1460/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Tomasz Szabelski (spr.) |
| Sędziowie: | SA Krzysztof Depczyński SO del. Bożena Rządzińska |
| Protokolant: | stażysta Agnieszka Kralczyńska |

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **J. N. i D. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt II C 426/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1 oddala powództwo, a w punkcie 2 zasądza od Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. na rzecz J. N. i D. N. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. na rzecz J. N. i D. N. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1460/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 października 2013r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. przeciwko J. N. i D. N. o zapłatę kwoty 84.534,77 zł, sygn. akt II C 426/12,

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 84.534,77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2011r. do dnia uprawomocnienia się wyroku,

2. oddalił powództwo w pozostałej części,

3. zasądzoną w punkcie 1 należność główną rozłożył na 281 rat miesięcznych, z których pierwsza w kwocie 534,77 zł, a kolejne w kwotach po 300 zł, płatne z góry w terminach do 15-go każdego miesiąca, poczynając od listopada 2013r., z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności poszczególnych rat, z tym, że opóźnienie w zapłacie pięciu dowolnych rat powoduje natychmiastową wykonalność całej należności pozostałej do zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami,

4. nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez powoda.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił przyjmując za własne, a z których wynika, że w dniu 14 marca 2001 roku na podstawie umowy zawartej przed notariuszem Z. K. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...), Rep. A nr 1298/2001, Gmina Ł., reprezentowana przez J. S., sprzedała pozwanym J. N. i D. N. odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 38a, położonego przy ulicy (...) w Ł., wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, (którego pozwani byli najemcami), za cenę 96.900 zł., z jednoczesnym zastosowaniem 80% bonifikaty od ceny lokalu oraz 20% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki. Po zastosowaniu powyższych bonifikat cena za lokal faktycznie poniesiona przez pozwanych wyniosła 15.504 zł.

Przedmiotowy lokal mieszkalny, usytuowany na trzecim piętrze, składał się z 3 pokoi w amfiladzie, kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 98,36 m². Pozwani mieszkali w nim z dziećmi od 1980 roku. Zimą panowała tam niska temperatura, natomiast latem było gorąco. Mieszkanie oraz ciepła woda ogrzewane było piecem węglowym.

Pozwani zdecydowali się na wykupienie mieszkania od Gminy po tym, jak sąsiadka poinformowała ich, że niejaki M. W. wykupuje mieszkania w ich kamienicy. Otrzymaawszy od M. W. propozycję odkupienia od nich zajmowanego lokalu, D. N. uznała, że jest to okazja na poprawę warunków mieszkaniowych, z której warto skorzystać. Z uwagi na to, że małżonkowie N. nie posiadali pieniędzy na wykup lokalu M. W. zaproponował im, że przekaże na ten cel pieniądze, jeżeli pozwani podpiszą z nim przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego mieszkania.

Zawarcie umowy sprzedaży z pozwanymi zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 1 lutego 2001r. protokołu rokowań, w którym wyznaczono nabywców lokalu, w osobach pozwanych, jako jego najemców, oraz określono cenę sprzedaży w kwocie 96.900 zł., z jednoczesnym zastosowaniem 80 % bonifikaty.

W dniu 14 marca 2001 roku pozwani zawarli, w formie aktu notarialnego, przed notariuszem Z. K. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...), przedwstępną umowę sprzedaży, Rep. A nr 1307/2001, zmienioną aneksem z dnia 20 grudnia 2001r. - Rep. A nr 6578/2001, na mocy której zobowiązali się sprzedać (...) Spółce z o.o. w Ł., reprezentowanej przez M. W., należący do nich samodzielny lokal mieszkalny nr 38a położony przy ulicy (...) w Ł. wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, za cenę 110.000 zł., w terminie do 31 marca 2002r. Pozwana była zadowolona z zaproponowanej ceny i nie żądała więcej.

Spółka (...), której prezesem był wówczas M. W., zajmowała się wykupem lokali, ich rewitalizacją i wynajmem. W budynku przy ul. (...) w (...) zakupiła więcej niż jedno mieszkanie.

T. W. był obecny podczas podpisywania przez strony umowy sprzedaży lokalu i on dokonał wpłaty pieniędzy na poczet ceny sprzedaży należnej od powodów, a następnie kwotę tą potrącił z należności, jaką zapłacił pozwanym z tytułu ceny nabycia od nich przedmiotowego mieszkania.

W dniu 29 marca 2002 roku w/w lokal mieszkalny pozwani sprzedali (...) Spółce z o.o. z siedzibą w Ł., reprezentowanej przez M. W., za cenę 110.000 zł., która w całości została na ich rzecz zapłacona, w dwóch ratach, z czego kwota 20.000

zł została uiszczona w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, tj. w dniu 14 marca 2001r., a kwota 90.000 zł. w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

Pozwani zdawali sobie sprawę z tego, że istnieje zagrożenie żądania zwrotu bonifikaty, bowiem D. N. słyszała o takich sytuacjach, ale uzyskała w Wydziale Spraw Lokalowych telefoniczną informację, że Miasto tego nie praktykuje, toteż uznała, że „wykup jest bezpieczny”. Gdyby wiedziała, że będzie inaczej, to w ogóle nie zdecydowałyby się na wykup mieszkania od Gminy.

W dniu 18 kwietnia 2002r. małżonkowie N. kupili własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., składające się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju o ogólnej powierzchni użytkowej 82 m², za cenę 95.000 zł. Umowa została zawarta przed notariuszem Z. K. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...). Na poczet zapłaty ceny przeznaczyci pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...), a za resztę pieniędzy pochodzących ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy sfinansowali zakup rzeczzonego lokalu.

Jest to mieszkanie w blokach, z ogrzewaniem gazowym i bieżącą ciepłą wodą.

Zasadą, przy zawieraniu umów sprzedaży przez stronę powodową z najemcami lokali mieszkalnych jest przekazywanie przez referenta ze strony Gminy do kancelarii notarialnej, w której ma zostać podpisana umowa sprzedaży, wszystkich dokumentów, w tym protokołów rokowań, na podstawie których notariusz sporządza projekt umowy.

Pozwani, poza lokalem mieszkalnym położonym w Ł. przy ul. (...), w którym wspólnie zamieszkują, nie posiadają żadnego majątku, ani oszczędności. Pobierają świadczenia emerytalne w kwocie po 833,96 zł. każde z nich, miesięcznie.

Dzieci pozwanych są pełnoletnie i samodzielne. Córka jest mężatką, syn mieszka z narzeczoną. Miesięczne dochody córki pozwanych wynoszą około 1.600 zł., natomiast syna 1.900 zł.. Dzieci wspomagają rodziców finansowo kwotami rzędu 100 - 200 zł. miesięcznie.

Koszty utrzymania mieszkania pozwanych obejmują komorne w kwocie 400 zł. miesięcznie, opłaty za energię elektryczną w wysokości około 170 zł. miesięcznie oraz opłaty za gaz w kwocie 200 zł. miesięcznie.

Pozwana przeznaczca na leki 120 - 150 zł. miesięcznie. Choruje na reumatoidalne zapalenie stawów i nadciśnienie tętnicze. Pozwany cierpi na zaniki pamięci, jest znerwicowany, czeka na termin wizyty u lekarza psychiatry, wyznaczony na 2014r.

Pismem z dnia 24 stycznia 2011 roku, doręczonym adresatom w dniu 28 stycznia 2011r., Miasto Ł. wezwało pozwanych do zapłaty kwoty 84.534,77 zł., tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 38a przy ulicy (...) w Ł., w terminie 60 dni od doręczenia wezwania.

W dniu 22 marca 2011 roku pozwani złożyli wniosek do Rady Miejskiej w Ł. o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 84.534,77 zł.

W odpowiedzi na w/w wniosek strona powodowa poinformowała, że nie znajduje podstaw do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty.

Kolejnym pismem z dnia 24 października 2011r., doręczonym pozwanemu J. N. w dniu 2 listopada 2011 r., Urząd Miasta Ł. wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 85.534,77 zł., stanowiącej zwaloryzowaną wartość udzielonej bonifikaty, wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 4 listopada 2011r. w kwocie 6.623,82 zł., dalszymi odsetkami oraz kosztami wystawienia wezwania w wysokości 5,65 zł., w terminie 7 dni.

Kwota bonifikaty w wysokości 81.396 zł., z dnia 1 marca 2001r., przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen i usług konsumpcyjnych na dzień 31 marca 2002r. odpowiada kwocie 84.534,77 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Na wstępie rozważań Sąd podniósł, że nabycie i zbycie przez pozwanych prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 38a położonego przy ulicy (...) w Ł. miało miejsce, odpowiednio, w dniu 14 marca 2001 oraz w dniu 29 marca 2002 roku. Obowiązek zwrotu bonifikaty wynika wprost z ustawy, a nie z umowy zawartej przez strony, a do oceny prawnej in casu zastosowanie znajduje przepis w brzmieniu właściwym dla daty zbycia przez pozwanych lokalu /por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09/. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.) obowiązującym w dniu 29 marca 2002 roku (tj. Dz.U. z 2000 roku, Nr 46, poz. 543), 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.

W niniejszej sprawie, jak zauważył Sąd, bezsporne było, że pozwani nabyli od strony powodowej, przy zastosowaniu bonifikaty, przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu 14 marca 2001 roku, a zbyli go w dniu 29 marca 2002 roku, zatem przed upływem 5-letniego terminu, o którym mowa w art. 68 ust. 2 powołanej ustawy. Bezspornym było także, że nabywca nie był dla pozwanych osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 14 u.g.n. W sprawie nie zachodził zatem jedyny wyjątek zwalniający od obowiązku zwrotu bonifikaty. Stąd, przywoływana argumentacja pozwanych, że środki ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy za bonifikatą, przeznaczyli na zakup innego mieszkania, czyli w istocie na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, zdaniem Sądu, nie mogła być brana w niniejszej sprawie pod uwagę. Ustawodawca wprowadził taką możliwość dopiero ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 22 października 2007 roku.

Następną kwestią omówioną przez Sąd Okręgowy był podnoszony przez pozwanych zarzut braku pouczenia przez przedstawicieli strony powodowej, podczas podpisywania aktu, że natychmiastowe zbycie na rzecz osoby obcej lokalu może skutkować powstaniem dla nich negatywnych skutków. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podzielił przyjęty w orzecznictwie pogląd, że pomimo braku zastrzeżenia w umowie sprzedaży możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. okoliczność ta nie wyłącza uprawnienia właściwego organu do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych warunkujących zwrot. W konsekwencji zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest potrzebne dla bytu tego roszczenia o zwrot bonifikaty. Zaniechanie udzielenia kupującemu informacji o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty nie stanowi wystarczającej podstawy do udzielenia pozwany ochroną na podstawie art. 5 k.c. /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, sygn. akt IICSK 640/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 roku, sygn. akt IV CK 300/04/. Ponadto, na co zwrócił uwagę Sąd a quo, w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, pozwani, jak sami przyznali, zdawali sobie sprawę z niebezpieczeństwa żądania zwrotu bonifikaty, ale podjęli to ryzyko, licząc na to, że Gmina odstąpi do zgłoszenia roszczeń w tym przedmiocie. Sąd wskazał przy tym, że przepis art. 68 ust. 2 zd. 2 ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 14 marca 2001r., jak również w dacie jego zbycia przez pozwanych w dniu 29 marca 2002r., stanowił, iż „właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Na tle tej normy w piśmiennictwie wyrażono pogląd, że wystąpienie z żądaniem zwrotu ma charakter fakultatywny /teza 7. M. N. Sprzedaż lokali z gminnego zasobu nieruchomości. R.1998.12.122/. Dopiero bowiem ustawa zmieniająca Ustawę z dnia 28 listopada 2003r., która weszła w życie z dnia 22 września 2004r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty. Oznacza to, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Ustęp 2 powołanego przepisu uprawniał zatem zarząd gminy do żądania zwrotu bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości zbył ją lub wykorzystał na inne cele aniżeli określone tym przepisem poprzez odesłanie do ust. 1 art. 68, lub przed terminem w tym przepisie ustalonym z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to zbycia na rzecz osób bliskich. Art. 68 określa zatem zarówno przypadki i warunki udzielania bonifikaty, jak i przypadki, kiedy może mieć miejsce zwrot tej bonifikaty. Sformułowanie tego przepisu nie dawało zarządowi gminy uprawnień do ustalania innych niż w nim ujęte możliwości udzielania bonifikaty lub żądania jej zwrotu. Nabywcą nieruchomości jest indywidualnie określony podmiot, któremu bonifikata może być udzielona lub, od którego można żądać jej zwrotu. Działania zatem zarządu gminy powinny być skierowane nie do wszystkich osób, ale konkretnie określonego

nabywcy. Żądanie zwrotu mogło być tylko do takiej osoby adresowane i tylko wówczas, gdy wystąpiły warunki przewidziane w art. 68 ust. 2 ustawy, z zastrzeżeniem z niego wynikającym. Przepis ten nie dawał natomiast podstaw do wydawania przez zarząd gminy aktu o charakterze generalnym, odnoszącym się do wszystkich mieszkańców gminy, nie oni bowiem byli adresatami żądania zwrotu bonifikaty, a tylko nabywca nieruchomości. Art. 68 zawierał kompletną regulację w zakresie udzielania i żądania zwrotu bonifikaty nie zostawiając miejsca żadnemu organowi do uszczegóławiania zapisów, tym samym podstaw do podejmowania aktów skierowanych do ogółu mieszkańców danej jednostki administracyjnej, (por. wyrok NSA z dnia 27 maja 2002r. , sygn. akt ISA 413/02)

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy bez wątplenia, zdaniem Sądu, nie zapadła uchwała Zarządu Gminy Ł. zobowiązująca małżonków N. do zwrotu udzielonej bonifikaty, jednak należało uznać, że wezwanie pochodzące od Prezydenta Miasta Ł., jako organu uprawnionego do reprezentacji Miasta Ł., skierowane do D. i J. małżonków N., do zwrotu udzielonej bonifikaty, a następnie wystąpienie z przedmiotowym powództwem o zapłatę, stanowiło akt woli o charakterze indywidualnym, skierowanym do konkretnego nabywcy, o którym mowa w powołanym przepisie.

Pozwani, wnosząc o oddalenie powództwa, powoływali się również na art. 5 k.c., upatrując działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego po stronie powodowej w wytoczeniu powództwa po upływie dziewięciu lat od odsprzedaży lokalu, w sytuacji (omówionej wyżej) fakultatywności żądania zwrotu bonifikaty, pozostawianiu zobowiązanych w przekonaniu, opartym na informacjach uzyskanych od pracowników powoda, że nie zostaną narażeni na negatywne konsekwencje finansowe sprzedaży spornego mieszkania, a także ich obecnej sytuacji życiowej i materialnej, wyznaczonej podeszłym wiekiem, skromnymi dochodami i złym stanem zdrowia. Odnosząc się do tego zarzutu Sąd I instancji uznał, że brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że żądanie przez Miasto Ł. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w niniejszej sprawie narusza zasady współżycia społecznego. Po pierwsze, zdaniem Sądu, skorzystanie z przysługującego stronie powodowej uprawnienia, nawet w ostatnim roku przed upływem terminu przedawnienia, nie stanowi samo w sobie naruszenia zasad współżycia społecznego. Dla odmiennej oceny należałoby wykazać, że skorzystanie z tego uprawnienia następuje np. wbrew ustaleniom zawartym między stronami czy też jest wyrazem szykany (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1.10.2012 r. , sygn. akt I ACa 674/12 , opublikowany w Portalu Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Łodzi/. Ponadto wystąpienie z powództwem prawie 10 lat po powstaniu roszczenia nie wiąże się dla pozwanych z negatywnymi skutkami w porównaniu z sytuacją, w jakiej byliby, gdyby powód skorzystał ze swojego uprawnienia wcześniej. Fakt ten nie powoduje przyznania wierzycielowi waloryzacji świadczenia na chwilę wniesienia powództwa, ponieważ świadczenie zwaloryzowane zostało na chwilę zbycia lokalu przez małżonków N., a odsetki żądane były od dnia upływu terminu wyznaczonego pozwany w wezwaniu do zapłaty. Sąd podniósł także, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości / por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, sygn. akt IICSK 640/10/.

Przenosząc te uwagi na stan faktyczny sprawy, Sad Okręgowy podniósł, że pozwani skorzystali z dobrodziejstwa za pomocą, którego ustawodawca ułatwił obywatelom zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych i nabyli własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Przywilej ten został obciążony w zasadzie tylko jednym i nietrudnym do spełnienia warunkiem, a mianowicie, aby nabywcy przez kilka lat powstrzymali się przed sprzedażą lokalu innym osobom niż bliskie bądź wykorzystywaniem go na cele inne niż mieszkaniowe. Pozwani, działając ze starannością wymaganą od rozsądnie działającego człowieka, mogli i powinni byli o tym warunku wiedzieć, czemu zresztą nie zaprzeczyli. W akcie notarialnym stwierdzającym nabycie mieszkania od Gminy wskazano wyraźnie, że ich sytuację prawną ukształtowaną wskutek zawarcia umowy sprzedaży normują nie tylko postanowienia tej umowy, ale także ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapis taki, z którego jasno wynika, że przepisy wymienionych aktów prawnych wpływają na prawa i obowiązki strony umowy, winien, w przekonaniu Sądu, skłonić ich do zainteresowania się tym, w jaki sposób i w jakim zakresie unormowania te ich dotyczą, co zresztą, jak zostało bezspornie ustalone, miało miejsce, gdyż pozwana ustalała telefonicznie, czy grozi jej zwrot bonifikaty. Jest natomiast rzeczą nabywców jak dalece korzystnie dla siebie zinterpretowali fakultatywność żądania zwrotu

bonifikaty i trafnie ocenili prawdopodobieństwo ryzyka wystąpienia ze stosownym roszczeniem w przyszłości przez uprawnionego. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, strona powodowa nie ponosi odpowiedzialności za zbyt duży optymizm lub niefrasobliwość pozwanych, co do konsekwencji sprzedaży nabytego od Gminy lokalu, ponieważ obowiązki sprzedawcy nie sięgają tak daleko, aby przestrzegać kontrahenta o skutkach jego ewentualnych przyszłych czynności prawnych związanych z nabytą rzeczą i przejmować na siebie ich ryzyko.

Za niezasadny Sąd uznał również zarzut sprzeczności żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego ze względu na ich aktualną sytuację życiową i finansową. Pozwani w istocie utrzymują się ze skromnych dochodów, w łącznej wysokości około 1.600 zł. miesięcznie. Poza lokalem przy ulicy (...) w Ł., zakupionym po sprzedaży spornego mieszkania, nie posiadają żadnego majątku, ani oszczędności. Pozwany cierpi na zaniki pamięci, jest znerwicowany, a pozwana choruje na reumatoidalne zapalenie stawów i nadciśnienie tętnicze. Niemniej, w ocenie Sądu, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, takimi nadzwyczajnymi okolicznościami po stronie pozwanych, które przemawiałyby za zastosowaniem art. 5 k.c., musiałyby być okoliczności, w jakich znaleźli się oni, w dacie zbycia spornego lokalu, które zmuszałyby ich do sprzedaży mieszkania. Niewątpliwie mogą zaistnieć bowiem sytuacje, kiedy z powodu zdarzenia, którego nabywcy nie mogli przewidzieć w chwili zawarcia umowy, powstanie uzasadniona konieczność zbycia lokalu ze względu na potrzebę ochrony szczególnie cennych dóbr (np. nagła poważna choroba nabywcy, który nie ma innych możliwości uzyskania środków na pokrycie kosztów ratującego jego życie leczenia niż sprzedaż lokalu). W takiej sytuacji, zdaniem Sądu a quo, wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowiłoby czynienie ze swojego prawa niesłusznego. użytku, o którym mówi art. 5 k.c. O takich okolicznościach nie można jednak mówić w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy. Małżonkowie N. mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Przyczyną sprzedaży przez pozwanych lokalu nabytego od Gminy i kupna innego była chęć poprawy warunków lokalowych i skorzystania z nadarzającej się okazji, tj. pojawienia się przyszłego nabywcy wynajmowanego przez nich od Gminy mieszkania, gotowego odkupić od nich rzeczzone mieszkanie na komercyjnych warunkach. Sąd podkreślił przy tym, że już w dniu zakupu mieszkania od powoda, małżonkowie N., nosili się z zamiarem jego sprzedaży M. W., za cenę znacznie przekraczającą należność uiszczoną z tego samego tytułu na rzecz powoda, a nawet wyższą od wyceny lokalu sporządzonej przez Gminę na potrzeby wykupu. Co więcej, właśnie widoki na tą transakcję stały się motywacją dla nich dojęcia starań o wykupienie lokalu, za który zapłacili pieniędzmi przekazanymi im przez przyszłego nabywcę, w wykonaniu umowy przedwstępnej, zawartej pomiędzy pozwanymi a Spółką reprezentowaną przez M. W., w tym samym dniu co umowa sprzedaży lokalu łącząca strony, a mającej za przedmiot sprzedaż spornego mieszkania. Tym samym Sąd przyjął, że pozwani nabyli lokal od Gminy po to, aby go następnie odsprzedać z zyskiem, a jest to motywacja niezaskługująca na ochronę przewidzianą w art. 5 k.c. To, że pozwani wyzbyli się pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży i obecnie nie posiadają kwoty zwaloryzowanej bonifikaty nie zasługuje również na zastosowanie art. 5 k.c., albowiem w dacie zbycia przedmiotowego lokalu powinni byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty /por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1454/12/

Sąd podzielił w tym względzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 23 listopada 1999 roku, sygn. akt II CKN 570/98, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Pozwani sprzedając mieszkanie przed upływem okresu karencji, nie spełnili jasno przez prawo określonych warunków zachowania bonifikaty. Tymczasem art. 5 k.c. nie może prowadzić pośrednio do podważania mocy obowiązującej przepisów prawa i nie powinien mieć zastosowania w sytuacjach przez prawo jasno określonych, gdzie strony świadome winny być konsekwencji podejmowanych działań. Prowadziłoby to bowiem do podważenia pewności obrotu. Pozwani winni mieć świadomość obowiązującego w przedmiotowej materii prawa, zwłaszcza, ze względu na powszechność wykupu mieszkań gminnych na preferencyjnych warunkach, również zasady dotyczące bonifikat znane były niemal powszechnie, chociażby z prasy.

W tym stanie rzeczy, w świetle powołanych okoliczności, w ocenie Sądu, nie sposób było czynić Miastu Ł. zarzutu z tego, że korzysta z przyznanego przez ustawę uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku, jeśli

nabywcy sami nie wywiązali z nałożonych przez ustawę obowiązków, choć nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mogli byli przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd, uwzględniając powództwo w całości, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości zł., z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2011r., tj. po upływie 60 dniowego terminu wyznaczonego nabywcom na zwrot bonifikaty, w wezwaniu do zapłaty datowanym na dzień 24 stycznia 2001 r. i doręczonym adresatom w dniu 28 stycznia 2011r. (art. 481 k.c.)

Mając jednak na względzie, że pozwani zostali obciążeni obowiązkiem zapłaty kwoty bardzo dużej w porównaniu z ich, niezwykle skromnymi, możliwościami finansowymi i nie zabezpieczyli odpowiednich środków pieniężnych na ten cel, Sąd I instancji rozłożył zasądzoną należność na 281 rat miesięcznych, z których pierwsza w kwocie 534,77 zł, a kolejne w kwotach po 300 zł, płatne z góry w terminach do 15-go dnia każdego miesiąca, poczynając od listopada 2013 roku z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności poszczególnych rat, z ustaleniem, że opóźnienie w zapłacie pięciu dowolnych rat powoduje natychmiastową wykonalność całej należności pozostałej do zapłaty z ustawowymi odsetkami. Rozstrzygnięcie Sądu miało na celu zmobilizowanie dłużników do poczynienia niezbędnych starań o wygospodarowanie co miesiąc kwoty na poczet spłaty, bez narażenia ich na utratę środków niezbędnych do utrzymania koniecznego.

Zważywszy na to, Sąd Okręgowy na podstawie art. 320 k.p.c., uznając, że zachodzi tu przypadek szczególnie uzasadniony, wyznaczony okolicznością wystąpienia przez stronę powodową z przedmiotowym roszczeniem po upływie dziewięciu lat od zbycia przez pozwanych spornego lokalu oraz ich aktualną sytuacją majątkową i zdrowotną, orzekł jak w pkt 3. sentencji. Skoro bowiem uprawniony zwlekał przez blisko 10 lat z dochodzeniem roszczenia, wydaje się, że nie stoi jaskrawo w sprzeczności z jego interesami, rozłożenie pozwanym świadczenia na raty, dające im faktyczną możliwość uzyskania, potrzebnych na spłatę zasądzonej kwoty funduszy, na przestrzeni kolejnych wielu lat, tym bardziej, że jednocześnie zwłoka w zapłacie pięciu kolejnych rat, została opatrzona sankcją natychmiastowej wymagalności całej, pozostałej do zapłaty należności.

Rozłożenie płatności na raty miało też wpływ na rozstrzygnięcie o należnych powodowi odsetkach. Zastosowanie przez Sąd art. 320 k.p.c. skutkowało tym, że wierzycielowi nie przysługują odsetki za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do określonych w wyroku terminów płatności poszczególnych rat. Mając to na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda ustawowe odsetki od należności głównej za okres od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia, a więc od 30 marca 2011 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku. Natomiast w pozostałym zakresie orzekł, że odsetki należne będą powodowi od uchybienia terminów płatności poszczególnych rat.

Rozstrzygnięcie powyższe zaskarżyli pozwani, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego art. 5 k.c. polegające na jego nie zastosowaniu w sytuacji, gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i powszechnie akceptowanymi wartościami składającymi się na pojęcie sprawiedliwości,
2. naruszenie prawa materialnego art. 75 Konstytucji RP polegające na jego nie zastosowaniu, podczas gdy realizacja roszczenia powoda na tle istniejącego stanu faktycznego jest sprzeczna z prowadzeniem przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i naraża pozwanych na konsekwencje w postaci bezdomności,
3. naruszenie prawa materialnego art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. z 2000 roku Nr 46, poz.543), w związku z art.39 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz.U. z 2013 roku poz.594) w związku z art. 11 a ust.3 ustawy o samorządzie gminnym, poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że wezwanie do zapłaty pochodzące od Prezydenta Miasta Ł., a następnie wystąpienie z przedmiotowym powództwem stanowi akt woli o charakterze indywidualnym, o którym stanowi przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy organem uprawnionym do żądania zwrotu bonifikaty był

Zarząd Miasta Ł., który nie wydał wymaganej prawem uchwały o zwrot udzielonej pozwanym bonifikaty oraz zgodnie z art. 39 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym Prezydent Miasta Ł. jest uprawniony do rozstrzygania w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej w formie decyzji administracyjnej, która w niniejszej sprawie nie została wydana,

4. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzaniu przez Sąd I instancji wniosków, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., podczas gdy z załączonych do sprawy dokumentów i zeznań pozwanych wynika, że:

-.

- pozwani są ludźmi w podeszłym wieku, schorowanymi i utrzymują się wyłącznie ze skromnych świadczeń emerytalnych,
- nabyli lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ł. nie ze względu na chęć zysku, a z uwagi na chęć polepszenia warunków lokalowych dla siebie i swoich dzieci poprzez dostęp do centralnego gazowego ogrzewania i bieżącej ciepłej wody w miejsce uciążliwego korzystania z pieca węglowego znajdującego się lokalu mieszkalnym przy ul. (...),
- wszystkie pieniądze ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) pozwani przeznaczyli na nabycie innego mieszkania, w którym mieszkają do chwili obecnej,
- w dacie zbycia prawa do lokalu przy ul. (...) obowiązywał stan prawny, który dawał uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, ale nie przewidywał takiego obowiązku,
- powód nie poinformował pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty, mimo że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działania jej organów nie narażają go na ujemne konsekwencje finansowe i prawne,
- pozwani podjęli decyzje o sprzedaży lokalu przy ul. (...) dopiero po zasięgnięciu opinii na temat zwrotu bonifikaty i zdecydowali się na jego sprzedaż, gdy podmiot publiczny udzielił im informacji, że Gmina Ł. nie praktykuje działań związanych ze zwrotem bonifikaty,

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie naruszenie art. 233 k.p.c., polegające na tym, że Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, w których utrzymywała, że reprezentująca Gminę Ł. przy umowie sprzedaży spornego lokalu na rzecz pozwanych, J. S., zapewniła ich, że mogą, bez żadnych konsekwencji, odsprzedać przedmiotowy lokal, podczas gdy przesłuchiwana w charakterze świadka J. S. w zeznaniach wskazała, że nie pamięta pozwanej i nie pamięta, czy udzielała jej takich informacji, a z materiału dowodowego jasno wynika, że pozwani zasięgaliby opinii odnośnie konsekwencji sprzedaży lokalu w różnych źródłach w urzędzie Miasta Ł. i decyzje odnośnie sprzedaży lokalu przy ul. (...) podjęli dopiero po zapewnieniu przez władze urzędu, że Gmina Ł. nie występuje o zwrot bonifikaty,

3. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie naruszenie art. 233 k.p.c., polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że pozwani wykazywali zbyt duży optymizm i wykazali się niefrasobliwością licząc na to, że Gmina nie wystąpi o zwrot bonifikaty, podczas gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że pozwani zdecydowali się na wykup przedmiotowego mieszkania, połączony z zawarciem przedwstępnej umowy jego sprzedaży tylko dlatego, że przedstawiciel Urzędu Miasta Ł. udzielił pozwanym informacji o tym, że Gmina nie praktykuje występowania o zwrot bonifikaty i że transakcja sprzedaży wykupionego lokalu jest bezpieczna.

Wskazując na powyższe skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy do Sądu I Instancji do ponownego rozpoznania oraz

zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II Instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, bowiem wbrew odmiennej ocenie Sądu Okręgowego, słusznie pozwani zarzucali, że żądanie pozwu w stanie faktycznym omawianej sprawy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W myśl przepisu art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. 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, mogło by 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 przy tym, że odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Przenosząc te uwagi na grunt omawianej sprawy, w ocenie Sądu II instancji żądanie przez powoda zwrotu udzielonej pozwany bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego, a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta. Pozwani, działali bowiem w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będą obowiązani do zwrotu bonifikaty, bowiem takie zapewnienie otrzymali od przedstawiciela Gminy. Nie można zatem uznać, że zmiana stanowiska i zażądanie zwrotu bonifikaty po upływie prawie 10 lat nie narusza zasad współżycia społecznego i społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Z materiału dowodowego sprawy wynika, że w dacie zbycia prawa do lokalu obowiązywał stan prawny (art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu do 22.04.2004 roku), który dawał Gminie jedynie uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, a nie przewidywał takiego obowiązku. Z aktu notarialnego umowy sprzedaży pozwany lokalu przez powoda nie wynikało zastrzeżenie, że w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat pozwani będą zobowiązani do zwrotu bonifikaty. W sytuacji prawnej pozwanych, kiedy żądanie zwrotu bonifikaty pozostawione było uznaniu Gminy, obowiązek ten powinien wynikać bądź z umowy, bądź pozwani powinni zostać wyraźnie uprzedzeni, że nie wolno im sprzedawać prawa do lokalu przed upływem określonego okresu, gdyż grozi to możliwością żądania zwrotu bonifikaty. W niniejszej sprawie, w treści aktu notarialnego z dnia 14 marca 2001 r., Rep. A nr 1298/2001, powód nie zawarł wyraźnego zastrzeżenia o konsekwencjach prawnych zbycia przez pozwanych lokalu przed terminem oznaczonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a nawet kupujący nie zostali o tym poinformowani przez przedstawiciela Gminy, działającego w imieniu sprzedawcy, któremu znane były uwarunkowania faktyczne oraz zamiary kupujących. Dość przypomnieć, że przy umowie tej obecny był M. W., który wykladał pieniądze na zakup przez pozwanych lokalu od Gminy, a następnie zamierzał lokal ten od nich kupić. Z tego względu przekonanie pozwanych o nie występowaniu przez Gminę o zwrot bonifikaty, w kontekście informacji udzielonych im przez urzędników Miasta Ł., należy uznać za uzasadnione. Wypada przy tym podzielić stanowisko skarżących zgodnie, z którym w relacjach z władzą publiczną obywatel jest słabszym partnerem i ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem i nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych, a zasadę tą w sferze stosunków prywatnych (art. 546 § 1 k.c.) naruszało zaniechanie przez powodową Gminę poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania udzielonej bonifikaty (z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku II CSK 494/10 - Lex nr 1027172).

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy za nieuprawnione należało uznać stanowisko Sądu Okręgowego, według którego pozwani wykazywali nadmierny optymizm w związku z fakultatywnością roszczenia o zwrot bonifikaty. Małżonkowie N. w celu dowiedzenia się o możliwość sprzedaży przedmiotowego lokalu przy ul. (...) zwrócili się do podmiotu, w którym pokładali zaufanie i który wedle ich wiedzy udzielił im rzetelnej informacji w sprawie związanej

z przyznaną bonifikatą. Zgodnie z ustaleniami faktycznymi Sądu I Instancji, pozwana od podmiotu publicznego powzięła informację, że może sprzedać mieszkanie przed terminem ustalonym w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż w praktyce Gmina M. Ł. nie występuje o zwrot bonifikaty. Podobne zapewnienia pozwana powzięła od przedstawiciela Gminy obecnego przy zawieraniu umowy - Pani J. S.. Gdyby pozwani otrzymali od podmiotu publicznego informację inną, jak wprost stwierdzili, nie podjęliby ryzyka sprzedaży przedmiotowego lokalu, mając świadomość tego, że nie będą w stanie nigdy oddać kwoty przyznanej im bonifikaty. Przedmiotowy lokal sprzedali kierując się zasadą zaufania do podmiotów publicznych. Gmina, jako podmiot doświadczony i zaznajomiony z tematyką prawną powinien udzielić pozwany jasnych, precyzyjnych informacji dotyczących możliwości sprzedaży przedmiotowego lokalu przy ulicy (...) w Ł., bądź przed podpisaniem aktu notarialnego, bądź w samym akcie po to, aby nie narażać pozwanych na negatywne konsekwencje prawne. Wobec tego, nie można obciążać pozwanych odpowiedzialnością za to, że zawierzyli oni swojemu profesjonalnemu i silniejszemu kontrahentowi. Podejmowane obecnie działania organów powoda, w kontekście zapewnień przekazywanych w przeszłości pozwanej przez przedstawicieli Gminy, stanowią o działaniu powoda sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. Tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę, a co Sądowi Apelacyjnemu znane jest notoryjnie, że niewystępowanie przez Miasto Ł. z żądaniem zwrotu bonifikaty było praktyką, o której informowani byli jego kontrahenci, a która to praktyka uległa zmianie dopiero w wyniku kontroli NIK, która zarzuciła Gminie M. Ł. zaniechania w zakresie występowania z żądaniem zwrotu bonifikat. Dopiero bowiem po powyższej kontroli powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo wcześniejszych zapewnień o niestosowaniu takich praktyk. Okoliczność ta jest doskonale znana stronie powodowej, a została ustalona między innymi w sprawie Sądu Okręgowego w Łodzi o sygn. akt I C 132/11 z powództwa Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł. przeciwko innemu beneficjentowi udzielonej bonifikaty.

W ocenie Sądu odwoławczego ta właśnie okoliczność ma istotne znaczenie dla oceny roszczenia powoda w kontekście art.5 k.c., bowiem bezsprzecznie żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd narusza zasady współżycia społecznego i zasady sprawiedliwości, tym bardziej, że trudno uznać, iż pozwani będąc w trudnej sytuacji finansowej celowo narażaliby się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu niebagatelnej bonifikaty.

Niezasadnie także Sąd I instancji zarzucił, że pozwani przy sprzedaży przedmiotowego lokalu przy ul. (...) kierowali się chęcią zysku. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z przesłuchania pozwanej, jasno wynika, że pozwani nie kierowali się chęcią zysku, ponieważ za pieniądze uzyskane ze sprzedaży spornego lokalu nabyli kolejny lokal, w którym mieszkają, a motywacją dla podjęcia przedmiotowej decyzji była potrzeba poprawienia warunków bytowych dla pozwanych i ich dwojga dzieci. W tej sytuacji nie można stwierdzić, że pozwani wzbogacili się kosztem podmiotu publicznego.

W tym miejscu warto przypomnieć, na co zasadnie zwracali uwagę skarżący, ewolucję w treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która nie powinna zostać pominięta przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Nowelizacją, która weszła w życie z dniem 22 października 2007 r. (Dz. U. 2007, Nr 173, poz. 1218), ustawodawca poszerzył zakres sytuacji, w których nabywca zwolniony jest od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty o sytuację, w której środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. W niniejszej sprawie, pozwani zbyli lokal i kupili za uzyskane w ten sposób środki, lokal inny. Wobec tego należy uznać, że cel udzielenia pozwany bonifikaty przy zakupie lokalu przy ul. (...) od Miasta Ł. – tj. pomoc gminy w zaspokajaniu jej mieszkańcom uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych - został zachowany, pomimo sprzedaży przez pozwanych lokalu nabytego z bonifikatą.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił sytuację materialną i osobistą pozwanych, uznając ją za trudną, ale przy ocenie całego materiału dowodowego nie wyciągnął wniosków logicznie uzasadnionych, zgodnych z doświadczeniem życiowym, co w konsekwencji spowodowało naruszenie prawa - art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy w sprawie występują szczególne okoliczności powodujące, że udzielenie ochrony prawnej powodowi naruszyłoby zasadę zaufania obywatela do władzy publicznej, bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanych i z punktu widzenia powszechnie akceptowalnych wartości, rozstrzygnięcie takie musiałyby być uznane za niesłuszne i niesprawiedliwe.

Zgodnie bowiem z ustaleniami faktycznymi Sądu pozwani utrzymują się ze świadczeń emerytalnych w łącznej kwocie ok.1.600 zł, nie posiadają żadnych oszczędności, a jedynym ich majątkiem jest lokal mieszkalny, położony w Ł. przy ul. (...), w którym zamieszkują. Po uiszczeniu opłat za lokal na swoje utrzymanie mają do rozdysponowania miesięcznie około 850 złotych. Po zapłaceniu raty 300 złotych na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych pozostawałaby im kwota 550 złotych, w sytuacji gdy pozwana na same leki wydatkuje 120-150 zł miesięcznie. Oznacza to, że zasądzona przez Sąd I Instancji kwota, nawet płatna w ratach, pozostaje poza możliwościami finansowymi pozwanych, a jej niezapłacenie spowoduje konieczność sprzedaży przez pozwanych zakupionego mieszkania, celem spłacenia zobowiązań wobec Gminy, w wyniku czego pozwani będą zmuszeni do zgłoszenia się do Miasta Ł. o zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Tak więc także sytuacja osobista i majątkowa pozwanych uzasadnia w obronie przed roszczeniem strony powodowej odwoływanie się przez nich do zasad współżycia społecznego.

Z omówionych powyżej względów, dostrzegając naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art.5 k.c., Sąd Apelacyjny na podstawie art.386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania na podstawie art.98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik.