

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 16 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych I. G. i D. G. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 58 950,86 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29.05.2012 r. do dnia 16.10.2013 r.; zasądzoną kwotę rozłożył na 36 rat i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6 565 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że w dniu 20.12.2002 r. pozwani nabyli od Miasta Ł. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). Nabycie nastąpiło z 80 % bonifikatą od ceny lokalu oraz 20 % bonifikatą z tytułu jednorazowej wpłaty ceny gotówką. Łącznie pozwani zapłacili za lokal 11 184 złotych.

Łączna bonifikata wynosi, wedle cen dzisiejszych, 58 950,86 złotych.

Umową z dnia 6.02.2003 roku pozwani sprzedali wyżej wymieniony lokal za cenę 73 000 złotych A. i M. Z.. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczyli na zakup nowego mieszkania przy ul. (...), które kosztowało 140 000 złotych. Pozostała część ceny nowego mieszkania została przez pozwanych sfinansowana z kredytu, zaciągniętego na 20 lat z miesięczną ratą kredytu w wysokości nie przekraczającej 500 złotych.

Mieszkanie przy ul. (...) pozwani otrzymali w 1991 roku. Przez długi czas traktowali je jako docelowe, nie planowali przeprowadzki. Decyzja o zmianie mieszkania była podyktowana problemami z sąsiadami mieszkającymi piętro wyżej, które zaczęły się około 1994 roku. Sąsiedzi pozwanych byli ludźmi niezwykle hałaśliwymi, nieumiejącymi lub nie chcącymi mieszka

w pewnej społeczności, jaką stanowi budynek wielorodzinny. Hałas był różnorodny, było to głośne słuchanie muzyki, oglądanie telewizji, czynności codzienne. Na początku pozwani oraz sąsiedzi rozmawiali ze sobą grzecznie, ale realnych skutków nie było; z czasem rozmowy stawały się nieprzyjemne. W końcu dochodziło między nimi do kłótni.

D. G. zawsze pracował jako policjant (wcześniej milicjant) w wydziałach prewencji w oddziałach patrolowo – interwencyjnych. W 1991 roku przeszedł do Komendy Rejonowej Policji na ul. (...). Miał odpowiedzialną pracę, zarządzał zespołem około 20 osób. W latach 1993 – 1998 były okresy, kiedy pracował nocami 2 tygodnie z rzędu. Pozwany miał nerwową pracę a nerwica pogłębiała się w domu, gdzie nie mógł odpocząć. To odbijało się na relacjach D. G. z rodziną i podwładnymi. W końcu poradzono mu, żeby poszedł do lekarza; dalej jest pod opieką psychiatry.

Pozwani wyremontowali mieszkanie na Urzędniczej. Urządzili je starannie: położyli wykładziny, boazerię w przedpokoju, tapety, wymienili okna na PCV. Pozwany spróbował wyciszyć

pokoje córek, kładąc wełnę mineralną za płyty kartonowo – gipsowe. Zmniejszył w ten sposób pokoje o 5 cm z każdej strony włącznie z sufitem, ale to nic nie dało.

Pozwani nie mieli pieniędzy na zakup mieszkania na wolnym rynku. Jednocześnie dalsze zamieszkiwanie z tak uciążliwymi sąsiadami uznali za niemożliwe, dlatego skorzystali z możliwości wykupienia mieszkania od Gminy. Kupując mieszkanie od Gminy, pozwani brali pod uwagę możliwość jego sprzedaży i wykorzystania uzyskanych stąd pieniędzy na zakup innego lokalu.

W ramach procedury wykupu lokalu były 2 spotkania z pracownikami (...), pierwsze dotyczyło sporządzenia protokołu rokowań, a drugie podpisania aktu. Pracownicy (...) wiedzieli, że pozwany jest policjantem, atmosfera była bardzo miła. Pozwany nie miał powodów by podejrzewa

, że o czymś nie został poinformowany. Nie wiedział, że sprzedaż mieszkania może skutkowa

zwrotem bonifikaty. O takim przepisie dowiedział się dopiero, kiedy dostał wezwanie do zapłaty z Urzędu Miasta.

D. G. ma emeryturę ok. 4000 złotych; leczy się na nerwicę, raz na miesiąc wydaje około 30-40 złotych. I. G. otrzymuje niecałe 700 złotych renty; choruje na kręgosłup, ma zaburzenia depresyjne. Przeciętnie na leki wydaje ok. 200 złotych. Czysznz za lokal przy ul. (...) wynosi 700 złotych, prąd ok. 200 złotych, TV - 70 złotych, Internet - 45 złotych. Pozwani nie mają oszczędności, z rzeczy wartościowych mają T. (...). Jedna z córek mieszka jeszcze z nimi, studiuje na III roku budownictwa na PŁ.

Rozważając podstawę prawną powództwa, Sąd I instancji wskazał na przepis art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych lokalu kupionego od powodowej Gminy, tj. w lutym 2003 roku. Zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 68 ust 2 właściwy organ mógł żąda

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 dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Różnica pomiędzy ówczesnym a dzisiejszym brzmieniem przepisu jest taka, że obecnie Gmina ma obowiązek żądania zwrotu bonifikaty, a wówczas miała do tego prawo.

Obrona pozwanych sprowadzała się w istocie do zarzutu, że Gmina Ł. przez wiele lat nie domagała się zwrotu bonifikaty i, że powództwo wniosła tuż przed upływem terminu przedawnienia, a w konsekwencji - że powództwo narusza zasady współzycia społecznego. Odwołując się do orzecznictwa, Sąd Rejonowy podkreślił, że odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi by

uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. 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 współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalcza

prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. Wykonanie przez Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogłoby prowadzi

do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową jedynie wówczas, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzi

się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Co do zasady złożenie pozwu w ostatnim dniu przed przedawnieniem roszczenia jest złożeniem go z zachowaniem ustawowego terminu. W normalnym biegu zdarzeń nie można czyni

powodowi zarzutu z tego powodu, choć jest to z pewnością swego rodzaju zaskoczenie dla pozwanych, którzy by

może już zapomnieli o transakcji sprzed 10 lat. Odnosząc się z pełnym zrozumieniem do twierdzeń pozwanych o niezwykle uciążliwych warunkach, jakie stwarzali im zamieszkujący piętro wyżej sąsiedzi oraz z uznaniem do pracy pozwanego, Sąd Rejonowy podkreślił, że stan taki istniał od 1994 roku. W dacie wykupu mieszkania od Gminy konflikt z sąsiadami był już w fazie najwyższej eskalacji, po wykupie mieszkania nie zaszło zatem nic, co zrodziłoby życiową konieczność jego sprzedaży. Przeciwnie, powody dla których pozwani zdecydowali się opuści

mieszkanie przy ul. (...) trwały już od wielu lat, a pozwany D. G. wprost stwierdził, że wykupując mieszkanie od Gminy, rozważał jego sprzedaż. Tym samym możliwość wykupu mieszkania po niezwykle preferencyjnych cenach, za kilka procent jego wartości, została przez pozwanych wykorzystana jako furtka do zmiany uciążliwych warunków życia. Pozwani nabyli lokal od Gminy po to, aby go sprzeda

za dużo wyższą cenę niż sami zapłacili. Jest to motywacja niezaskługująca na ochronę przewidzianą w art. 5 k.c.

Na uwagę zasługuje też faktyczna bierność pozwanych w zwalczaniu uciążliwych zachowań sąsiadów. Z akt sprawy nie wynika aby pozwani, cho

mieli taką możliwość, kiedykolwiek podjęli jakiegokolwiek działanie prawne (czy to w sferze prawa karnego czy cywilnego). Pozwani, aby nie obciążono ich obowiązkiem zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty, mieli obowiązek powstrzymać

się przez pewien czas od jego sprzedaży, ale z obowiązku tego nie wywiązali się, co skutkowało powstaniem roszczenia po stronie powoda. Nie można w realiach niniejszej sprawy postawić

Gminie zarzutu, że w jakikolwiek sposób niezgodny z zasadami etycznego czy uczciwego postępowania przyczyniła się do podjęcia przez pozwanych decyzji o sprzedaży mieszkania. W takich okolicznościach nie sposób 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, cho

nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mogli byli przewidzieć

w chwili zawarcia umowy.

W akcie notarialnym stwierdzającym nabycie mieszkania od Gminy wskazano wyraźnie, że sytuację prawną stron, ukształtowaną wskutek zawarcia umowy sprzedaży normują nie tylko postanowienia tej umowy, ale także ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu Rejonowego zapis taki winien skłonić

pozwanych do zainteresowania się tym, w jaki sposób i w jakim zakresie unormowania te ich dotyczą. Wyjaśnienie tej kwestii, np. przez zasięgnięcie informacji u prawnika, nie wykracza poza zakres staranności, oczekiwanej od odpowiedzialnego człowieka. Najprostszym sposobem na realizację tego zamiaru było zapytanie notariusza sporządzającego akt o znaczenie nie do końca zrozumiałego dla strony postanowienia umowy. Powód ani notariusz nie wykorzystali nieznajomości przepisów prawa przez pozwanych, lecz wyraźnie zaznaczono w akcie notarialnym przeczytanym i podpisanym przez obie strony, że zawierana umowa jest również uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Sąd I Instancji stwierdził, że powód nie naruszył zasad uczciwego obrotu. Natomiast pozwani zbyli lokal nabyty z bardzo dużym upustem niespełna 2 miesiące po jego wykupie, za cenę wielokrotnie wyższą niż sami zapłacili, z zyskiem kosztem środków publicznych. Powód wytaczając niniejsze powództwo kierował się należyłą dbałością o korelację z celem, na który bonifikata zgodnie z ustawą została udzielona - należytej kontroli nad sposobem umniejszania środków publicznych.

W ocenie Sądu Rejonowego sytuacja materialna i życiowa pozwanych uzasadnia rozłożenie zasądzonego zadłużenia na raty. Rozłożenie zadłużenia na 36 rat miesięcznych z jednej strony daje pozwany – przy dostrzeżeniu stałości i pewności świadczeń emerytalno rentowych pozwanych - realną możliwość spełnienia świadczenia ich obciążającego – z drugiej strony zabezpiecza też interes wierzyciela i nie narazi go na szkodę. W sytuacji egzekwowania świadczenia w drodze przymusowej należność mogłaby być

trudna do wyegzekwowania, ponadto wyegzekwowane kwoty byłyby powiększone o koszty postępowania egzekucyjnego, co nadmiernie mogłoby obciążać

zarówno wierzyciela jak i dłużnika. Natomiast rozłożenie należności na większą liczbę rat oznaczałoby z kolei niezadbanie przez Sąd o interes wierzyciela, który ma prawo oczekiwać

, iż orzeczenie doprowadzi do skutecznego i względnie szybkiego zaspokojenia jego należności. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani, zaskarżając je w całości i domagając się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Skarżący zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, polegające na nierozważeniu twierdzeń pozwanych o tym, że nie wiedzieli o możliwości dochodzenia przez gminę zwrotu bonifikaty; że zostali poinformowani, iż sprzedając lokal nie naruszają żadnych przepisów i że decyżę o sprzedaży mieszkania podjęli już po jego zakupie; oparcie ustaleń jedynie na części zebranego materiału dowodowego i bezpodstawne przyjęcie, że Gmina Ł. nie informując pozwanych o potencjalnej możliwości ubiegania się o zwrot bonifikaty nie naruszyła zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady zabraniającej postępować w sposób sprzeczny z wywołanym przez siebie zaufaniem i dotychczasowym postępowaniem;

- art. 228 § 1 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie faktu powszechnie znanego w Ł., że powódka – w okresie, kiedy pozwani kupowali od niej mieszkanie – stała na stanowisku, że nie będzie dochodziła zwrotu bonifikat czym wywołała (także wśród profesjonalistów) mylne przeświadczenie, że zwrotu takiego nie należy się spodziewać oraz, że nie dochodziła zwrotu bonifikat aż do niekorzystnego dla niej raportu NIK z 2007 roku; że Gmina nie będąc zobligowana do dochodzenia zwrotu bonifikat powinna każdy z przypadków wystąpienia z takim żądaniem rozpatrzyć osobno, a nie robiła tego i nie zrobiła tego również w niniejszej sprawie;

- art. 230 k.p.c. poprzez nie uznanie za fakty przyznane przez stronę przeciwną okoliczności podniesionych przez pozwanych, że zostali poinformowani przez pośrednika w obrocie nieruchomościami i notariusza, iż mogą sprzedać mieszkanie kupione od gminy nie naruszając przepisów; potwierdzenia przez Prezydenta Ł. H. Z., iż nie informowanie przez Gminę o możliwości żądania zwrotu bonifikaty naruszało zasady współżycia społecznego i dlatego nakazała zmianę praktyki oraz, że wystąpienie z żądaniem zwrotu bonifikaty przeciwko pozwanym nastąpiło automatycznie, bez rozważenia okoliczności niniejszej sprawy;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie umieszczenia w wyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku rozważań dotyczących ustalonego przez Sąd zachowania pozwanych, które miałyby być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i założenie, że sprzedaż mieszkania kupionego z bonifikatą narusza te zasady;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozważenie sytuacji finansowej, życiowej i rodzinnej pozwanych, co jest konieczne gdy podstawa rozstrzygnięcia oparta jest na klauzuli generalnej z art. 5 k.c.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie za punkt wyjścia do rozważań, że zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu pozwani zobowiązani byłiby do zwrotu bonifikaty, a gmina zobowiązana byłaby do żądania zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty, podczas gdy jest odwrotnie, tzn. sprzedaż mieszkania kupionego z bonifikatą i przeznaczenie uzyskanej ceny na zakup innego lokalu przed upływem roku od sprzedaży zwalnia od zwrotu bonifikaty;

- art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu, kiedy pozwani dokonali sprzedaży mieszkania, poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że gmina uprawniona była do bezwarunkowego żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do ustalenia, że gmina powinna była rozważyć okoliczności danej sprawy i żądać zwrotu bonifikaty od osób które sprzedały mieszkanie kupione z bonifikatą w celach spekulacyjnych lub przynajmniej nie związanych z zaspokojeniem swoich potrzeb mieszkaniowych;

- art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwani nie mogą skorzystać z ochrony na jego podstawie, gdyż naruszyli zasady współżycia społecznego, przy czym sąd nie wskazał, jakie dokładnie zasady współżycia społecznego naruszyli pozwani i poprzez jednoczesne przyjęcie, że powódka nie naruszyła zasad współżycia społecznego jedynie w oparciu o fakt, że w akcie notarialnym sprzedaży przedmiotowego mieszkania znajduje się odesłanie ogólne do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (co jest niewystarczające);

- art. 5 k.c. poprzez zaniechanie rozważenia, że powód przed wystąpieniem o zwrot bonifikaty zobowiązany był ocenić i rozważyć ten krok przez pryzmat stanu faktycznego, głównie celu, na jaki pozwani przeznaczyli uzyskane ze sprzedaży środki.

Apelujący zgłosili również wnioski dowodowe z dokumentów na okoliczność wymaganej stałej rehabilitacji pozwanych i przyczyn pogarszania się stanu zdrowia D. G..

W odpowiedzi na apelację Miasto Ł. wniosło o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna i jako taka skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wprawdzie w apelacji podniesiono zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego, ale zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrują się wokół oceny materiału dowodowego, w szczególności pod kątem zastosowania przepisu art. 5 k.c. Nie budziła natomiast wątpliwości prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Jednakże z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyciągnął błędne wnioski, co w efekcie doprowadziło do naruszenia art. 5 k.c.

W myśl art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu 6 lutego 2003 roku, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na 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, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 roku ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego przepisu, uznając, że w/w przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy. Natomiast wbrew stanowisku Sądu Rejonowego w stanie faktycznym rozstrzyganej sprawy były podstawy do uznania żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd I instancji rozpatrując żądanie pozwu przez pryzmat art. 5 k.c. negatywnie ocenił zachowanie pozwanych, którzy korzystając z możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą brali pod uwagę możliwość jego sprzedaży i zakupu dla siebie innego mieszkania, by w ten sposób poprawić swoje warunki życia i uwolnić się od uciążliwych sąsiadów. Wyeksponował przy tym fakt, że w okresie od nabycia przedmiotowego lokalu do jego sprzedaży w dniu 6.02.2003 r. w sytuacji życiowej pozwanych nie zaszła żadna zmiana, która by usprawiedliwiała ich decyzję w tym względzie. Odnótował wprawdzie fakt, że pozwani nie zostali pouczeni o możliwości dochodzenia przez Gminę Ł. zwrotu udzielonej bonifikaty i nie znali tego przepisu, ale błędnie zinterpretował tę okoliczność.

W myśl art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był 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 (opubl. 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, iż 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 pozwanym bonifikaty naruszyło podstawowe zasady prawa cywilnego a mianowicie zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta. Pozwani, działali bowiem w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego nie naruszają żadnego przepisu i nie będą obowiązani do zwrotu bonifikaty, ponieważ nie uzyskali odpowiedniego pouczenia, ani ze strony urzędników powodowej Gminy, ani ze strony notariusza. Wniosek taki uzasadniony jest treścią zeznań pozwanych (przede wszystkim D. G.) oraz treścią umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu z 20.12.2002 r. W umowie zawarto informacje o obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste (§ 4), ponoszenia kosztów eksploatacji i innych związanych z bieżącą eksploatacją budynku (§ 5), nie ma natomiast pouczenia o możliwości żądania zwrotu przez sprzedającego udzielonej bonifikaty. W umowie znalazło się jedynie ogólne stwierdzenie, że w sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisy wykonawcze do tej ustawy (§ 9). Sąd Rejonowy ustalając powyższe uznał, że to na pozwanych ciążył obowiązek upewnienia się, jakie konkretnie przepisy cytowanej ustawy mogą mieć zastosowanie w odniesieniu do nich jako strony umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Oznaczałoby to postawienie większych wymagań co do wiedzy na temat obowiązujących przepisów i staranności przy nawiązywaniu kontraktu pozwanym (osobom fizycznym) niż ich kontrahentowi – jednostce samorządu terytorialnego, działającej nie tylko w przestrzeni prywatnoprawnej, ale i realizującej zadania publicznoprawne. Pozwani jak najbardziej mogli działać w zaufaniu do przedstawiciela Gminy, który nie uprzedził ich o możliwości żądania zwrotu bonifikaty w określonych okolicznościach. Nie mieli również powodów zasięgać informacji, czy porady prawnej, ponieważ notariusz jako osoba zaufania publicznego powinien w sposób wyczerpujący pouczyć strony umowy o wszystkich obowiązkach wynikających z nawiązywanego stosunku prawnego.

Należy zwrócić przy tym uwagę na fakt znany Sądowi notoryjnie, że działania powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) miały związek z wynikami kontroli NIK, która zarzuciła Gminie Ł. zaniechania w zakresie występowania z żądaniem zwrotu bonifikat. Dopiero po powyższej kontroli powód zaczął występować z pozwami o zwrot bonifikat, pomimo wcześniejszych zapewnień o niestosowaniu takich praktyk.

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 pozwani całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży przedmiotowego lokalu przeznaczili na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Powód wystąpił o zwrot bonifikaty na kilka miesięcy przed upływem terminu przedawnienia roszczenia. Zasadność żądania zwrotu bonifikaty należało ocenić według stanu prawnego z daty zbycia przez pozwanych przedmiotowego lokalu. Jednak nie powinna umknąć z pola widzenia okoliczność, że w aktualnym (na datę wytoczenia powództwa) stanie prawnym pozwani byłiby zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty ze względu na cel, na jaki przeznaczili kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania.

Rację mają skarżący, że obowiązkiem Gminy Ł. było dokonanie oceny zasadności żądania zwrotu bonifikaty przed wystąpieniem z pozwem w niniejszej sprawie. Jak najbardziej uprawniona jest teza, postawiona w apelacji, że

powódka takiej oceny nie dokonała. Dobitnie świadczą o tym dokumenty załączone do sprzeciwów pozwanych. Na etapie przesądowym strony wymieniły korespondencję w sprawie zwrotu bonifikaty. Pozwani kilkakrotnie zwracali się o zaniechanie żądania od nich zwrotu bonifikaty i tłumaczyli motywy swojego postępowania, jednak spotkali się z odmową z ogólnym powołaniem się na przepisy, bez uzasadnienia stanowiska w odniesieniu do konkretnych okoliczności tej sprawy.

Reasumując za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawiają:

- brak przy zawieraniu umowy stosownego pouczenia o możliwości żądania zwrotu bonifikaty w określonych sytuacjach,
- przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na kupno nowego mieszkania ,
- postawa Gminy Ł., która aż do negatywnych wyników kontroli NIK w 2007 roku nie żądała zwrotu bonifikat, zaś po tej kontroli zaczęła dochodzić zwrotów bonifikat bez rozważenia okoliczności konkretnych przypadków.

Na marginesie wspomnieć należy, że wbrew twierdzeniom skarżących okoliczności dotyczące ich sytuacji życiowej i zdrowotnej mają dla rozstrzygnięcia sprawy jedynie znaczenie poboczne i wspierające dokonaną powyżej argumentację za zastosowaniem art. 5 k.c.

Przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia – na skutek apelacji pozwanych - skutkowały jego zmianą w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. i oddaleniem powództwa w całości.

Modyfikacja rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu skutkowałą koniecznością zmiany orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Pozwani wygrali sprawę. W takim wypadku zastosowanie ma zasada odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażona w art. 98 k.p.c. Koszty poniesione przez pozwanych stanowiły łącznie kwotę 3 634 złotych, obejmując wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 złotych, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) wraz z opłatami skarbowymi od dwóch pełnomocnictw – łącznie 34 złotych.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło również w odwołaniu do tej samej zasady, wyrażonej w art. 98 k.p.c. Koszty postępowania apelacyjnego, poniesione przez pozwanych, stanowią kwotę 4 748 złotych i składają się na nie koszty zastępstwa procesowego wynoszące 1 800 złotych, a ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia oraz opłata od apelacji w kwocie 2 948 złotych.