

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko A. P. i M. P. (1) o zapłatę, w pkt 1. zasądził od A. P. i M. P. (1) solidarnie na rzecz Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 52 816,07 zł wraz z odsetkami od 52809,97 zł: ustawowymi od 24 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku (pkt 1a.) oraz ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt 1b.) oraz w pkt 2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę (...) tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że A. i M. P. (2) w lutym 2001 roku dokonali wzajemnej zamiany lokali, w wyniku której zamieszkali w lokalu numer 12a położonym w Ł. przy ulicy (...). Stan nieruchomości został potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym. Pozwani mieli świadomość położenia lokalu, a także stanu w jakim się on znajduje. Mieszkanie miało powierzchnię 75,12 m², składało się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju. Celem dokonania zamiany mieszkania zajmowanego dotychczas przez małżonków P. na lokal numer 12a położony w Ł. przy ulicy (...) uiszcili oni zaległy za ten lokal czynsz.

W kwietniu 2001 roku A. i M. P. (2) zwracali się do Administracji (...) Zielony Rynek w Ł. w zasobach której znajdował się lokal numer 12a położony w Ł. przy ulicy (...) o interwencję w przedmiocie wymiany stropu. Administracja (...) Zielony Rynek w Ł. uwzględniła żądania A. i M. P. (1) i podjęła działania zmierzające do wymiany stropu. Prace związane z remontem stropów zakończyły się w październiku 2001 roku. Po tym zdarzeniu pozwani nie zgłaszali w Administracji konieczności wykonania dalszych prac. Na własny koszt wykonali remont lokalu.

Pozwani zwrócili się do Miasta Ł. o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego numer 12a położonego w Ł. przy ulicy (...) w Ł. w prawo własności. W dniu 20 września 2004 r. M. i A. małżonkowie P. nabyli od Miasta Ł. samodzielny lokal mieszkalny numer 12a położony w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 74,45 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W treści powyższej umowy wartość wskazanego lokalu określono na 63 000 złotych z jednoczesnym zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80%. Po zastosowaniu w/w bonifikaty cena sprzedaży wynosiła 12 600,00 złotych. Przed podpisaniem aktu kupujący uiszcili na rzecz sprzedającego kwotę 2 520 złotych, pozostała kwota 10 080,00 złotych miała zostać zapłacona przez kupujących w czterech rocznych ratach po 2 520 złotych wraz z odsetkami w wysokości równej wskaźnikowi inflacji z roku poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży, to jest w wysokości 0,8% liczonymi od niespłaconej ceny, przy czym kolejne raty wraz z odsetkami płatne miały być w terminie rocznym przypadającym odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, począwszy od roku 2005 do dnia 20 września 2008 roku. W dacie kupna mieszkania notariusz odczytał treść aktu notarialnego. Kupujący M. i A. małżonkowie P. oświadczyli, iż w przypadku zbycia lokalu kwotę z tytułu udzielonej bonifikaty zobowiązują się zwrócić na żądanie Miasta Ł. i poddali się co do powyższego egzekucji z aktu notarialnego stosownie do art. 777§1 pkt 4 k.p.c.

Małżonkowie P. mieli świadomość tego, że mieszkanie znajduje się centrum miasta, pośród ulic z dużym natężeniem ruchu. Kwestia sprzedaży mieszkania i zakupu innego wyniknęła na przestrzeni dwóch lat od jego wykupu. Głównym powodem sprzedaży starego mieszkania i kupna nowego była chęć polepszenia warunków do życia i zmniejszenie dolegliwości u dzieci.

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 kwietnia 2005 roku numer XLVI/822/05 M. P. (1) został wyróżniony odznaką za zasługi dla miasta Ł..

M. P. (3), córka pozwanych, w dniach od 9 do 17 kwietnia 2015 roku przebywała w Klinice (...) w Ł. Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) Szpitala (...) numer 4 w Ł. z rozpoznaniem obserwacji w kierunku spondyloartropatii młodzieńczej, niedokrwistości mikrocytarnej z niedoboru żelaza, niedoboru witaminy D i krótkowzroczności obu oczu. M. P. (4), syn pozwanych, od 3 do 9 października 2006 roku przebywał w Samodzielnym

Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej (...) Szpitala (...) numer 4 (...) w Ł. z rozpoznaniem obturacyjnego zapalenia oskrzeli, alergicznego nieżytu nosa i spojówek i ograniczonym odprowadzaniem napletka. Od stycznia 2005 roku M. P. (4) pozostaje pod opieką poradni alergologicznej.

Pismem z 23 października 2006 roku A. i M., małżonkowie P., zwrócili się do Urzędu Miasta Ł. z prośbą o wcześniejszą spłatę należności z tytułu zakupu lokalu mieszkalnego numer 12a położony w Ł. przy ul. (...) wobec konieczności zmiany miejsca zamieszkania.

W dniu 1 grudnia 2006 roku pomiędzy pozwanymi M. i A. małżonkami P. a M. F. i M. U. L. w imieniu których działał pełnomocnik w osobie G. G. doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Cena mieszkania została oznaczona na kwotę 300 000 złotych.

W dniu 6 grudnia 2006 roku pomiędzy pozwanymi A. i M. P. (1) a J. i J. R. doszło do zawarcia umowy sprzedaży działki gruntu numer (...) o powierzchni 390 m² położonej w Ł. przy ulicy (...) zabudowanej domem jednorodzinny piętrowy o zabudowie bliźniaczej. Pozwani zakupili przedmiotową nieruchomość za kwotę 392 500 złotych. Na poczet tak określonej ceny pozwani uiszcili tytułem zadatku kwotę 12 500 złotych, przelewem kwotę 240 000 złotych, a pozostałą kwotę 140 000,00 złotych uzyskaną z tytułu udzielonego im kredytu bankowego zobowiązali się uiszczyć na rzecz sprzedających w ciągu 5 dni roboczych od podpisania aktu notarialnego.

Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego uprzednio od Miasta Ł. w części przeznaczone zostały na zakup innej nieruchomości, w części natomiast miały zostać spożytkowane na remont.

Kwota 50 400 złotych stanowiąca wysokość udzielonej przez Urząd Miasta Ł. bonifikaty przeliczona w oparciu o opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 30 listopada 2006 roku odpowiadała kwocie 52 809,97 złotych.

Pismem z 9 grudnia 2014 roku, doręczonym w dniu 23 grudnia 2014 roku, skierowano do pozwanych wezwanie do zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości wynoszącej 52 809,97 złotych, wraz z zaległymi odsetkami i kosztami monitu w kwocie 6,10 złotych.

A. i M. P. (2) wnieśli odwołanie od skierowanego do nich przez Urząd Miasta Ł. żądania zwrotu udzielonej im w dniu 20 września 2004 r. bonifikaty. Skarżący podnieśli wówczas, iż cała kwota uzyskana ze sprzedaży nabytego od miasta lokalu mieszkalnego została przeznaczona na zakup innej nieruchomości, a ponadto decyzja wydana w przedmiocie obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty jest decyzją wadliwą w oparciu o art. 107 k.p.a.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. stwierdziło niedopuszczalność odwołania złożonego uprzednio przez A. i M. P. (1) i uznając, iż w niniejszej sprawie brak było decyzji administracyjnej mogącej podlegać zaskarżeniu w drodze odwołania.

Pismami z 5 sierpnia 2015 roku, doręczonymi 13 sierpnia 2015 roku powód ponownie wezwał pozwanych do zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z odsetkami ustawowymi.

A. P. i M. P. (1) są artystami muzykami zatrudnionymi w Filharmonii (...) w Ł.. A. P. otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości 3 000 złotych netto, natomiast M. P. (1) otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości 2 500 złotych netto. Poza kosztami utrzymania, ponoszą ponadto wydatki związane z rehabilitacją córki. Zdaniem pozwanych dolegliwości, które odczuwał syn M. złagodniały po przeprowadzce do aktualnie zajmowanego domu.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił w oparciu o zgromadzone dokumenty, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Sąd oparł się na załączonych do akt sprawy umowach, na podstawie których możliwym było ustalenie czynności dokonanych przez strony, a ponadto wysokości uzyskanej przez pozwanych bonifikaty, jak i wysokości zwaloryzowanej bonifikaty, a więc kwoty, której powód mógł domagać w niniejszym postępowaniu. Sąd uznał, że niezwykle ważnymi dowodami w niniejszej sprawie były wypisy z aktów notarialnych potwierdzające

rodzaj dokonywanych pomiędzy stronami czynności prawnych. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania treści zawartych w niniejszych dokumentach. Akt notarialny, zgodnie z art. 2 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244§1 k.p.c. Sąd wziął również pod uwagę zeznania świadków w zakresie dotyczącym schorzeń, na które cierpiały i cierpią aktualnie dzieci pozwanych. Sąd nie dał wiary zeznaniom tak pozwanej A. P., jak i M. P. (1) w części dotyczącej informacji udzielonej przez pracowników Urzędu Miasta Ł. odnośnie braku obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego w dniu 20 września 2004 r. Sąd wskazał, iż pozwani w tym przedmiocie nie złożyli żadnego dokumentu potwierdzającego ich wersję. Okoliczność ta budzi wątpliwość Sądu tym bardziej, iż pozwani mieli świadomość obowiązków wynikających z udzielonej bonifikaty, a co za tym idzie zapewnienie urzędnika nie wyrażone pisemnie nie mogło stanowić dla niej wiążącej decyzji zwalniającej z obowiązków ustawowych. Sąd uznał, że argumentacja, na którą powołują się pozwani, a dotycząca tego, iż „wszyscy tak robią” nie może stanowić o tym, czy na pozwanych ciąży określony obowiązek czy też są z niego zwolnieni. Tym samym Sąd uznał, że pozwani nie sprostali w tym zakresie wymogom art. 6 k.c. i skoro pozwani nie byli w stanie w żaden sposób udowodnić, iż w istocie otrzymali deklarację ze strony powodowej o braku konieczności zwrotu równowartości udzielonej im 20 września 2004 roku bonifikaty, to twierdzenia w tym zakresie nie mogły stanowić podstawy do pozytywnego dla nich rozstrzygnięcia. Sąd odmówił również wiarygodności zeznaniom pozwanych A. i M. P. (1) odnośnie tego, iż jedyną przesłanką do sprzedaży mieszkania był pogarszający się stan zdrowia ich syna. Sąd wskazał, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu od 2001 roku, a dopiero we wrześniu 2004 roku na skutek rokowań prowadzonych z Gminą doszło do umowy sprzedaży na ich rzecz lokalu numer 12a położonego w Ł. przy ulicy (...). Ewentualne zastrzeżenia zgłaszane przez pozwanych, a dotyczące stanu tego lokalu składane były jedynie na początku umowy najmu, później natomiast pozwani nie wnosili żadnych zastrzeżeń w tym przedmiocie. Pozwani mieli ponadto świadomość, iż lokal ten znajduje się w centrum miasta od samego początku, a pomimo tego zdecydowali się w nim zamieszkać. Sąd wskazał także, że pozwani znali negatywne aspekty mieszkania w takim miejscu skoro wyprowadzili się z lokalu, który także położony był w miejscu o dużym natężeniu komunikacyjnym.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchanie świadków E. K. i A. W. na okoliczność poniesienia przez pozwanych kosztów niezbędnych do umożliwienia im zamieszkania, kosztów związanych ze spornym lokalem numer 12a położonym w Ł. przy ulicy (...), przydzielenia pozwanym przez miasto lokalu niezdatnego do zamieszkania. Sąd uznał, że okoliczności te nie miały znaczenia dla kwestii związanych z obowiązkiem zwrotu udzielonej na zakup tegoż lokalu bonifikaty. Zdaniem Sądu zeznania świadka nie wniosłyby żadnej nowej okoliczności do sprawy, co więcej złożone do akt dokumenty w zupełności sprecyzowały stanowiska stron. Sąd oddalił ponadto wniosek strony powodowej o zwrócenie się do właściwego dla pozwanych Urzędu Skarbowego o nadesłanie rozliczeń podatkowych za okres ostatnich 3 lat, uznając, że nie miały one żadnego znaczenia w sprawie, a na okoliczność sytuacji majątkowej pozwanych stron złożyły stosowne zeznania, niekwestionowane przez strony.

Sąd oddalił ponadto wniosek pełnomocnika powoda o otwarcie rozprawy, wskazując, że stosownie do treści art. 316§2 k.p.c. rozprawa powinna być otwarta na nowo jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu, tymczasem w realiach niniejszej sprawy nie ujawniły się żadne nowe okoliczności mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, że podstawę prawną przyjętą przez powoda dla dochodzonego roszczenia jest art. 68 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm.; dalej ugn). W myśl zasady nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą mają zastosowanie przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określają prawa i obowiązki stron umowy, zaś ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty podlega przepisom obowiązującym w dacie zaistnienia zdarzenia obowiązek ten rodzący, np. zbycia lokalu nabytego przez najemcę od Gminy na rzecz osoby trzeciej (zob. uchwała SN z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/2008; uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09; wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/2010). Tym samym Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie dotyczącej zwrotu bonifikaty zastosowanie znajduje powyższy przepis w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia spornego lokalu przez pozwanych, czyli w dniu 1 grudnia 2006 roku. Sąd wskazał, że w chwili zbycia art. 68 ust.

2 u.g.n. stanowił, że w przypadku gdy nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot ten następuje na żądanie właściwego organu. Okolicznością wyłączającą obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty było jedynie zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa. Sąd wskazał przy tym, że na mocy ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2003 r. Nr 141, poz. 1492), która w życie weszła 22 września 2004 r., treść tego przepisu zmieniono w ten sposób, iż na właściwy organ nałożono obowiązek żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca z niej korzystający zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat. Z kolei na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), obowiązującej od dnia 22 października 2007 r., zmieniono ust. 2a art. 68 ugn poprzez dodanie w nim punktu 5) i tym samym rozszerzenie przypadków wyłączających konieczność/obowiązek zwrotu bonifikaty o sytuację, w której środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, jak też do art. 68 ugn dodano ust. 2c, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Sąd I instancji wskazał, że obie wyżej wymienione ustawy nowelizacyjne nie zawierają przepisów międzyczasowych, zgodnie z ogólną zasadą nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą mają zastosowanie przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określają prawa i obowiązki stron umowy, zaś ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty podlega przepisom obowiązującym w dacie zaistnienia zdarzenia obowiązek ten rodzący, np. zbycia lokalu nabytego przez najemcę od Gminy na rzecz osoby trzeciej (zob. uchwała SN z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/2008; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09; wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/2010). Na gruncie niniejszej sprawy - dotyczącej zwrotu bonifikaty - oznacza to, że zastosowanie w niej znajdzie przepis art. 68 u.g.n. o treści obowiązującej w chwili zbycia spornego lokalu przez pozwanych, tj. w dniu 1 grudnia 2006 r.

Zgodnie z powyższym, Sąd stwierdził, iż przeznaczenie przez pozwanych środków finansowych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu na cele mieszkalne, nie jest przesłanką wyłączającą możliwość żądania zwrotu bonifikaty. W przytoczonym powyżej stanie prawnie jedynymi przesłankami wyłączającymi żądanie zwrotu bonifikaty było zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, co w przedmiotowej sprawie nie zaistniało.

Sąd uznał za zasadnym odniesienie się do zarzutu podniesionego przez pozwanych, a dotyczącego przeznaczenia całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży na zakup innej nieruchomości. Powołując się na treść art.68 ust.2a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez pozwanych umów sprzedaży i zakupu nieruchomości (grudzień 2006 roku) wskazał, iż o przypadkach wyłączenia stosowania obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty Sąd wskazał już powyżej (a są nimi: zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa). Znowelizowana treść art.68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadza kolejny wyjątek od możliwości dochodzenia przez gminę zwrotu bonifikaty, została wprowadzona do obrotu prawnego od dnia 22 października 2007 r., a zatem po dacie dokonania sprzedaży lokalu przez pozwanych. Brzmienie powoływanego wcześniej przepisu od 22 października 2007 roku obejmuje przypadek przeznaczenia ceny uzyskanej ze zbycia lokalu zakupionego od gminy z bonifikatą na cele mieszkaniowe, ale w dniu nabycia go nie obejmował. W ocenie Sądu ten zabieg legislacyjny, z pewnością wyniknął z potrzeb rynku obrotu nieruchomościami, co nie pozwala zastosowania tej regulacji do transakcji, które odbyły się wcześniej. Nadto Sąd podniósł, że ustawodawca miał możliwość wprowadzenia przepisów intertemporalnych, które objęłyby zakresem działania nowych przepisów także zdarzenia zaistniałe pod rządami poprzednio obowiązujących norm prawnych. Z

tej możliwości ustawodawca jednak nie skorzystał, co pozwoliło Sądowi I instancji na wyciągnięcie wniosku, iż nie było jego wolą stosowanie nowych zasad wykupu lokali gminnych do umów zawartych przed nowelizacją.

Ponadto, pozwani nabyli od Gminy lokal za cenę 12 600 złotych, sprzedali go za kwotę 300 000 złotych, a zatem za kwotę ponad dwudziesto-trzy-krotnie przewyższającą pierwotną transakcję. Nabycia nieruchomości, w której obecnie zamieszkują pozwani dokonali za łączną kwotę 392 500,00 złotych. Sąd zaznaczył jednak, iż nabycia tego dokonali jedynie częściowo ze środków własnych, albowiem kwota 240 000 złotych została zapłacona sprzedającym z kredytu bankowego, o który pozwani wystąpili. Gdyby w istocie pozwani na zakup nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) przeznaczili całe środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego pierwotnie od Gminy Ł., to zasadnym byłoby podniesienie przeznaczenia całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na zakup innej nieruchomości, choć i tak nie stanowiłoby to podstawy do odstąpienia od żądania zapłaty przez gminę. Tymczasem już wynika z wyliczenia arytmetycznego, pozwani jedynie część tych środków przeznaczili na zakup innej nieruchomości. Zeznania pozwanych w tym zakresie jedynie potwierdziły wskazaną okoliczność, albowiem sami zeznali, iż pozostawili sobie określoną kwotę, którą następnie zamierzali przeznaczyć na remont.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Sąd nie uwzględnił zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego, uznając, iż brak jest podstaw do objęcia pozwanych ochroną przewidzianą w art. 5 k.c. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powołany przepis art. 5 ma zastosowanie z urzędu bez względu na to, czy został podniesiony zarzut nadużycia prawa podmiotowego. W niniejszej sprawie zarzut taki został przez pozwanych postawiony. Sąd wskazał, że „zasady współzycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozdzielnej związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, jakie przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Artykuł 5 może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego. Nie wystarczy, zatem powołać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz należy wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego naruszył powód swym postępowaniem wobec pozwanego. Domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania w danych, konkretnych, wyjątkowych, uzasadnionych stanem faktycznym okolicznościach jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd wskazał, że pozwani A. i M. P. (2) jako przejaw nadużycia prawa podmiotowego przez powoda nie wskazali naruszenia żadnej konkretnej normy, odnosząc się do zasad współzycia społecznego w sposób ogólny. Podkreślił, że ocenie przez pryzmat normy art.5 k.c. podlega zachowanie wszystkich bez wyjątku podmiotów prawa. W szczególności brak jest jakichkolwiek wyłączeń możliwości zastosowania oceny działania osób prawnych w ogólności, a wśród nich - osób prawnych prawa publicznego, to jest jednostek i organów samorządu terytorialnego. Jak wyjaśnił SN, ocena nadużycia prawa powinna być dokonywana z uwzględnieniem obowiązku uczciwego postępowania (aktualnie używany synonim pojęcia „zasad współzycia społecznego”) także w stosunkach pomiędzy podmiotami nie będącymi osobami fizycznymi (wyrok z dnia 4 października 2001 roku, sygn. akt I CKN 458/00, lex 52717). W ocenie Sądu po stronie pozwanej nie zaistniały żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby do sprzedaży lokalu. Sąd uznał, że niewątpliwie można wyobrazić sobie sytuacje, gdy z powodu zdarzenia, którego nabywca nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, powstanie uzasadniona konieczność zbycia lokalu. Bezspornie w takiej sytuacji wystąpienie z powództwem o zwrot bonifikaty mogłoby naruszać art. 5 k.c. Jednakże takie okoliczności nie miały miejsca w niniejszej sprawie. Zasadnym w ocenie Sądu I instancji jest zatem rozważenie dystansu czasowego, w którym doszło do zamieszkania pozwanych w lokalu numer 12a położonym w Ł. przy ulicy (...), a pojawieniem się dolegliwości zdrowotnych u dzieci pozwanych. Sąd

zważył, iż pozwani przywołali jeden konkretny przypadek drastycznego pogorszenia się stanu zdrowia syna M., który miał miejsce w 2006 roku. Wskazali ponadto, iż już wcześniej pojawiły się różne symptomy oznaczające reakcje alergiczne lub związane z występowaniem choroby. W tych okolicznościach Sąd wyraził zdziwienie w zwlekaniu z reakcją przez okres ponad 5 lat, tzn. od dnia zawarcia umowy najmu lokalu (luty 2001 roku), zakupem lokalu od gminy (wrzesień 2004 roku) i wreszcie datą sprzedaży lokalu (grudzień 2006 roku). Skoro pozwani widzieli, że stan zdrowia ich dzieci pogarsza się, to w istocie winni byli podjąć decyzje dotyczące zmiany miejsca zamieszkania wcześniej. Sąd wskazał, że brak było także uzasadnienia dlaczego pozwani najpierw wykupili mieszkanie, a dopiero później podjęli decyzję o wyprowadzce. Gdyby faktycznie najważniejsze było zdrowie dziecka, to wynajęliby inne mieszkanie, bez konieczności jego wcześniejszego wykupu. Jedynym racjonalnym usprawiedliwieniem ich działań była chęć wykupienia zajmowanego mieszkania z bonifikatą właśnie po to, ażeby później móc je odsprzedać. Wszelkie okoliczności zestawione chronologicznie w czasie pozwalają na stwierdzenie, iż stan zdrowia dziecka nie stanowił dla pozwanych głównej przesłanki zmiany miejsca zamieszkania. Pozwani zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu w lutym 2001 roku, a do chwili nabycia przez nich tegoż mieszkania upłynęły 3 lata. Nie sposób uznać, iż w tym czasie nie ujawniły się żadne dolegliwości zdrowotne. Sąd uznał, że oczywistym jest, iż rodzic dla swojego dziecka poczyni wszelkie działania, które przyczynią się do utrzymania organizmu w dobrym zdrowiu, nie sposób jednak uznać, iż pobudki, na które powołują się pozwani zaistniały dopiero po 20 września 2004 roku. Co więcej, powoływanie się na to, że mieszkanie to leży w centrum miasta nie może stanowić argumentu na uwzględnienie racji pozwanych tym bardziej, iż mieli oni świadomość położenia tej nieruchomości, a także ewentualnych mankamentów mieszkania w pobliżu miejsc z dużym natężeniem ruchu.

Sąd wskazał także, że w orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis art.68 u.g.n. polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (np. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003r., IV CKN 1637/2000, Polonica nr (...)). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy bonifikaty na sprzedawany lokal. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić aby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lokal. Tym samym Sąd wskazał, że oczywiste jest, że celem umowy z 20 września 2004 roku była sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz pozwanych z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Na gminie spoczywa jednak obowiązek pośredniego partycypowania w kosztach podnoszenia standardów mieszkaniowych i komfortu zamieszkiwania. Nabycie lokalu z bonifikatą jest niewątpliwie zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, nie wydaje się jednak uzasadnione, by zamiarem ustawodawcy było stworzenie w ten sposób możliwości pozyskania środków finansowych na realizację innych projektów mieszkaniowych. Pozwani uzyskali zatem konieczną pomoc publiczną, której nie byłiby zobowiązani zwrócić, gdyby dochowali wynikającego z przepisów prawa jednego warunku – niesprzedawania lokalu przed upływem terminu wynikającego z przepisów prawa. Pozwani sami przyznali, że gdyby nie sprzedaż mieszkania nabytego z bonifikatą, nie mieliby możliwości finansowych nabycia kolejnego – domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Nie ulega wątpliwości, iż dzięki transakcji sprzedaży mieszkania zakupionego od strony powodowej za kwotę 300 000 złotych pozwani uzyskali przysporzenie w wysokości 287 400 złotych, której nie mieliby możliwości uzyskać, gdyby nie wcześniejszy 80% przywilej cenowy przy zakupie mieszkania od Miasta Ł.. Stąd w ocenie Sądu pozwani (wbrew ich twierdzeniom) w istocie zarobili na sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy, nawet biorąc pod uwagę, że ponieśli koszty remontu pierwotnie wynajmowanego lokalu. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania 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. (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACa 1453/12, LEX nr 1313334).

Sąd uznał, że niewątpliwie obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi ograniczenie właściciela w jego prawie rozporządzania własnością, stąd ingerencja w prawo własności musi wyraźnie wynikać z przepisu ustawy. Przepis art.68 ust.2 u.g.n. w dacie sprzedaży lokalu przez pozwanych wyraźnie ograniczał obowiązek zwrotu bonifikaty przed upływem wskazanego w tym przepisie terminu do określonych przypadków. Omawiany przepis nie wykluczał zatem

możliwości polepszenia przez nabywcę lokalu nabytego z bonifikatą własnych warunków mieszkaniowych, jednakże taki stan rzeczy nie może nastąpić kosztem funduszy publicznych angażowanych w formie stosownej bonifikaty o charakterze socjalnym (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 5.07.2012r., IV CSK 602/2011, LexPolonica nr 3985670).

Pozwani jako osoby uprzywilejowane nabyli własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Sąd oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanych, że uzyskali oni informację o tym, iż w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem ustawowego terminu nie będą musieli zwrócić równowartości udzielonej bonifikaty. Pozwani są osobami wykształconymi, zorientowanymi w swojej sytuacji prawnej, posiadającymi rozeznanie co do korzyści związanych z nabyciem od gminy lokalu w zakresie kwestii dotyczących realizacji premii gwarancyjnej czy spraw podatkowych. Tym samym Sąd uznał, że nieuprawnione jest zatem powoływanie się przez pozwanych na przeświadczenie, iż miasto nie będzie żądało od nich zwrotu udzielonej bonifikaty. Sąd uznał także, że wykazali przy tym brak należytej staranności w dbałości o własne interesy, za co powód nie może ponosić odpowiedzialności. Pozwani uczestniczyli w procedurze wyceny, w rokowaniach, następnie stanęli do aktu notarialnego, który został jej odczytany i był dla niej zrozumiały.

W akcie notarialnym stwierdzającym nabycie mieszkania od Miasta wskazano wyraźnie, że oprócz postanowień tej umowy strony związane ustawą o własności lokali i ustawą o gospodarce nieruchomościami. Akt zawierał również informację, że powód może żądać zwrotu bonifikaty, jeżeli sprzedaż nastąpi przed terminem wskazanym w umowie. Sąd wskazał, że nie można pominąć także, iż A. i M. P. (2) oświadczyli do aktu notarialnego, iż w przypadku sprzedaży tegoż lokalu kwotę z tytułu udzielonej bonifikaty zobowiązują się niezwłocznie zwrócić na żądanie Miasta Ł. poddając się jednocześnie co do tegoż obowiązku egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c. Akt notarialny zawierał odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem pozwani mieli możliwość weryfikacji wszelkich zapisów umowy sprzedaży. Podkreślenia wymaga, że akt notarialny stwierdzający nabycie mieszkania od Gminy wskazywał, że sytuację prawną pozwanej wskutek zawarcia umowy sprzedaży normują nie tylko postanowienia tej umowy, ale także ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapis ten, z którego jasno wynika, że przepisy wymienionych aktów prawnych wpływają na prawa i obowiązki strony umowy, powinien skłonić pozwanych do zainteresowania się tym, w jaki sposób i w jakim zakresie unormowania te ich dotyczą. W ocenie Sądu mało prawdopodobne jest więc, aby w świetle zasad doświadczenia życiowego, pozwani nie zdawali sobie sprawy z ewentualnych negatywnych konsekwencji sprzedaży lokalu. Składając określone oświadczenie do treści aktu notarialnego winni liczyć z ewentualną możliwością zwrotu równowartości udzielonej przez powoda bonifikaty. Sąd podzielił pogląd Sądu Najwyższego dotyczący tego, iż Gmina nie ma obowiązku pouczenia przy sprzedaży lokalu o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakim jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów i każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy. Oceny obowiązków kontraktowych gminy przy zawieraniu umowy sprzedaży lokalu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., nie można dokonywać na gruncie art. 7 ani art. 9 k.p.a., które nie mają zastosowania przy czynnościach cywilnoprawnych gminy, w których występuje ona nie jako organ administracji publicznej, lecz jako strona umowy cywilnoprawnej. Podobnie Sąd uznał, że nie ma też zastosowania do roszczeń dochodzonych w sprawie art. 546 k.c., który nakłada na sprzedawcę obowiązek udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedanej rzeczy, nie nakłada natomiast obowiązku wyjaśniania jakie ewentualnie roszczenia i w jakich okolicznościach, może realizować sprzedawca wobec kupującego już po sprzedaży rzeczy czy prawa. Roszczenia takie wynikają bowiem z przepisów ustawy, w tym wypadku z art. 68 ust. 2 u.g.n. i obowiązkiem kupującego jest znajomość tych przepisów (wyrok SN z dnia 28 października 2015 r., sygn. akt II CSK 763/14, LEX nr 1938673).

Na marginesie Sąd wskazał, iż w jego ocenie żądanie zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty nie pozostaje w sprzeczności z zasługami, jakie Miasto Ł. dostrzegło przyznając pozwanemu M. P. (1) odznaki za zasługi. Żądanie to nie stanowi bowiem aktu niewdzięczności wobec pozwanego, a jest konsekwencją ustawowej regulacji w tym przedmiocie. Pozwani A. i M. P. (2) pomimo świadomości ciążącego na nich obowiązku, co potwierdzili składając stosowne oświadczenia do aktu notarialnego, podjęli decyzję o sprzedaży zakupionego lokalu przed upływem 5-cio letniego terminu. Powoływanie się zatem przez pozwanych na brak wdzięczności ze strony miasta w kontekście

żądania zwrotu bonifikaty jako obowiązku, a nie dobrowolności wydaje się być nie tylko nieuprawnionym, ale i bezpodstawnym. Sąd zgodził się z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011r. (...) mówiącym, 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.” Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 września 2011r. (II CSK 728/10 wskazał, że ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowi część łączącego strony umowy sprzedaży nieruchomości stosunku prawnego, a nadto że treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej między gminą, a nabywcą jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art.68 ust.2 ustawy. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego warunkiem zgłoszenia żądania zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji nie jest zastrzeżenie takiej możliwości przez gminę ani w toku prowadzonych rokowań ani w treści umowy sprzedaży lokalu. W judykaturze przyjmuje się ponadto, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art.68 ust.1 ugn nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących jej zwrot. Sąd zważył również, iż udzielenie bonifikaty odbywa się w sposób wskazany w ustawie, ze środków samorządowych. Prezydent Miasta Ł. obligowany jest do dbałości o finanse samorządowe i nie może zrezygnować z dochodzenia roszczenia w sytuacji, gdy ma takie prawo. Uzyskane w ten sposób środki finansowe służą całej wspólnocie samorządowej i odstąpienie od ich dochodzenia nie może być dokonywane w sposób dowolny. Powód obowiązany jest zatem podejmować prawnie dopuszczalne działania w celu zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania – kosztem środków publicznych – na odsprzedaży lokalu. Sąd wskazał także, że nie sposób uznać, iż naruszeniem praw pozwanych było zwlekanie z wytoczeniem powództwa przeciwko pozwanym przez ponad 9 lat. Sąd zważył, iż takie zachowanie ze strony powoda winno zostać odczytane jako przejaw dobrej woli, a nie jako okoliczność stojąca w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Powód w 2014 roku wzywał pozwanych do zwrotu bonifikaty, pozwani nie spełnili jednak swego obowiązku. Tym samym Sąd uznał, że nie może udzielić ochrony prawnym związanej z roszczeniem powoda tylko z uwagi na fakt dochodzenia go po kilku latach od chwili jego powstania. Tym samym Sąd uwzględnił powództwo w całości, nie widząc w szczególności przyczyn do oddalenia go z powołaniem się na art. 5 k.c. Na marginesie Sąd odniósł się do twierdzeń pozwanych dotyczących przydzielenia pozwanym lokalu niezdatnego do zamieszkania, które w ocenie Sądu nie może skutkować oddaleniem powództwa. Z materiału zgromadzonego w aktach sprawy wynika, iż pozwani w istocie zgłaszali, iż wymiany wymagają stropy, a powód zareagował na interwencję pozwanych w tym przedmiocie dokonując odpowiednich prac budowlanych. Po tym zdarzeniu, pozwani nie skarżyli się na żadne niedogodności związane z zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. Skoro jednak nie byli usatysfakcjonowani stanem lokalu, jego położeniem, czy też warunkami bytowymi racjonalnym byłoby opuszczenie tego lokalu, a nie podejmowanie działań zmierzających do jego wykupienia. Sąd uwzględnił zatem powództwo w całości i zasądził od pozwanych A. P. i M. P. (1) solidarnie na rzecz Miasta Ł. 52 816,07 złotych, na którą składa się koszt zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym w dniu 20 września 2004 roku i kwota 6,10 złotych skierowanego do nich monitu. Sąd na podstawie art.481 § 1 i 2 kodeksu cywilnego zasądził od kwoty 52 809,97 złotych odsetki: ustawowe od dnia 24 lutego 2015 roku (a zatem po upływie 60 dni od odebrania przez pozwanych wezwania do zapłaty) do dnia zapłaty oraz ustawowe za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, iż powód wygrał sprawę w całości. Pozwani winni zatem ponieść koszty niezbędne do dochodzenia swoich praw przez powoda. Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony” w rozumieniu art. 102 k.p.c., który pozwala Sądowi nie obciążać strony przegrywającej kosztami postępowania. Sąd miał na względzie, iż wiedzę o obowiązku zwrotu bonifikaty pozwani podjęli już w dacie nabycia lokalu od strony powodowej, tj. 20 września 2004 roku. Od tego czasu do chwili, w której powód skierował do A. i M. P. (1) żądanie zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty upłynął znaczny okres czasu (ponad 9 lat), a zatem pozwani znając swoją sytuację prawną mogli się do tego w sposób odpowiedni przygotować.

Apelację od powyższego wyrokowi wnieśli pozwani, zaskarżając go w zakresie pkt 1 i 2. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd dokumentów zgłoszonych przez stronę pozwaną na okoliczność wykazania kierunku spożytkowania kwoty osiągniętej ze sprzedaży spornego lokalu oraz sytuacji osobisto-majątkowej pozwanych, a przez to przyjęcie, że strona pozwana dokonała zakupu mieszkania z chęci zysku i z rażącym naruszeniem prawa, oraz całkowite pominięcie okoliczności przeznaczenia całości kwoty na zaspokojenie swoich potrzeb lokalowych, a także pominięcie dowodu z przesłuchania stron, a przez to przyjęcie, że strona pozwana nie otrzymała informacji od powoda, że przyjęte przez nich rozwiązanie jest dopuszczalne przez przepisy prawa, uzasadnionego przekonania strony powodowej o słuszności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa ich postępowania, pominięcie okoliczności uzasadniających sprzedaż lokalu, min. chorobę małoletnich dzieci oraz trudne warunki bytowe, spowodowane stanem technicznym lokalu oraz jego położeniem;

2. naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przez to przyjęcie przez Sąd, że przyjęty przez pozwanych schemat działań nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa i jest z nim całkowicie sprzeczny;

b) art. 5 k.c. wobec przyjęcia przez Sąd rozstrzygnięcia całkowicie sprzecznego z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa;

c) art. 102 k.p.c. poprzez uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania kosztami pozwanych oraz pominięcie ich wniosku o zwolnienie z kosztów sądowych.

W oparciu o wskazane zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pełnomocnik pozwanych podtrzymał ich dotychczasowe stanowisko procesowe, podobnie jak pełnomocnik powoda, który wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, uznał stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy za prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanego przez stronę apelującą zarzutu naruszenia przepisu postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Nie sposób podzielić argumentacji przywiedzionej dla uzasadnienia obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c., która sprowadza się w istocie do podważania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przedstawienie alternatywnego stanu faktycznego, korzystnego dla strony skarżącej. Taki zabieg nie może doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia, przede wszystkim dlatego, że apelujący nie wskazali, jakich to konkretnie uchybień dopuścił się Sąd I instancji w toku przeprowadzanego rozumowania, które naruszałaby zasady logiki czy też przeczyły wskazaniami doświadczenia życiowego. Dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia

art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym jest wykazanie, które to konkretnie dowody były przedmiotem błędnej oceny Sądu oraz z jakich przyczyn. Strona apelująca tymczasem, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych co brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych dla niej wniosków. Tymczasem przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków, bądź też ich brak.

Przede wszystkim wskazać należy, że podstawą dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły dowody z dokumentów w postaci umów, które – jak słusznie wskazał Sąd I instancji były miarodajne dla ustalenia czynności dokonywanych przez strony, w szczególności wysokości uzyskanej przez apelujących bonifikaty, jak i składanych przez pozwanych oświadczeń. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków. Całkowicie nietrafny był podniesiony przy tym zarzut apelacyjny dotyczący pominięcia przez Sąd I instancji dowodu z zeznań stron albowiem podstawą dokonania ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania pozwanej A. P., jak i M. P. (1). Sąd słusznie nadał im jedynie częściowo walor wiarygodności, uznając je za niewiarygodne w zakresie dotyczącym rzekomo udzielonej przez pracowników Urzędu Miasta Ł. informacji odnośnie braku obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego w dniu 20 września 2004 roku, bowiem okoliczności w tym zakresie nie zostały w żadnym zakresie udowodnione. Sąd nadał również odpowiedniego znaczenia zeznaniom pozwanych odnośnie wskazywanych przez nich okoliczności dotyczącej pogarszającego się stanu zdrowia ich syna. Sąd Okręgowy ocenę Sądu I instancji w tym zakresie w pełni podziela i nie dostrzega w niej żadnej nieprawidłowości. Wskazać należy, że strona apelująca podnosząc również zarzut pominięcia przez Sąd Rejonowy dokumentów zgłoszonych przez stronę pozwaną na okoliczność wykazania kierunku spożytkowania kwoty osiągniętej ze sprzedaży spornego lokalu oraz ich sytuacji osobisto – majątkowej nie wskazała o które konkretnie dokumenty chodzi, co wyklucza poddanie go kontroli instancyjnej.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji sprostą standardom dotyczącym oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego sprawy, w tym zeznań stron i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń. Sąd I Instancji nie tylko szczegółowo omówił, którym dowodom i w jakiej części nie przyznał waloru wiarygodności, ale też opisał dlaczego poszczególne dowody uznał za godne wiary i stanowiące podstawę ustaleń faktycznych. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Przechodząc do oceny materialnoprawnych zarzutów apelacji, a to naruszenia art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 5 k.c. należy wskazać, iż nie były one trafne. Wbrew stanowisku apelujących Sąd I instancji dokonał prawidłowej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, a w szczególności prawidłowo ocenił, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie znajduje zastosowanie przepis art. 5 k.c.

Przede wszystkim Sądu I instancji prawidłowo uznał, że roszczenie powoda znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy, tj. w dniu 1 grudnia 2006 roku, jako, że bezspornym jest, że pozwani zbyli lokal wykupiony z bonifikatą przed upływem karencji, osobom nie będącym względem nich osobami bliskimi w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle relewantnych przepisów prawa, zwalniałaby ich od obowiązku zwrotu bonifikaty. W tym stanie rzeczy trafne było również stanowisko Sądu I instancji, iż przeznaczenie przez pozwanych środków finansowych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu na cele mieszkalne nie jest przesłanką wyłączającą możliwość żądania zwrotu bonifikaty. Sąd Rejonowy trafnie przyjął przy tym, że znowelizowana treść art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadza kolejny wyjątek od możliwości dochodzenia przez gminę zwrotu bonifikaty, została wprowadzona do obrotu prawnego od dnia 22 października 2007 r., a zatem po dacie dokonania sprzedaży lokalu przez pozwanych. Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że ustawodawca miał możliwość wprowadzenia przepisów intertemporalnych, które objęłyby zakresem działania nowych przepisów także zdarzenia zaistniałe pod rządami poprzednio obowiązujących

norm prawnych i skoro z tej możliwości nie skorzystał, to pozwala to na wyciągnięcie wniosku, iż nie było jego wolą stosowanie nowych zasad wykupu lokali gminnych do umów zawartych przed nowelizacją. Sąd rozważając zasadność podniesionego zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami słusznie dostrzegł, że nabycia nieruchomości, w której obecnie zamieszkują pozwani dokonali za łączną kwotę 392 500,00 złotych i nabycia tego dokonali jedynie częściowo ze środków własnych, albowiem kwota 140 000 złotych została zapłacona sprzedającym z kredytu bankowego, o który pozwani wystąpili. Gdyby w istocie pozwani na zakup nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) przeznaczyci całe środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego pierwotnie od Gminy Ł., to zasadnym byłoby podniesienie przeznaczenia całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na zakup innej nieruchomości, choć – jak słusznie wskazał Sąd meriti - i tak nie stanowiłoby to podstawy do odstąpienia od żądania zapłaty przez gminę. Tymczasem pozwani jedynie część tych środków przeznaczyci na zakup innej nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 5 k.c. również nie jest trafny. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że na gruncie niniejszej sprawy brak jest podstaw do objęcia pozwanych ochroną przewidzianą w art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że w realiach niniejszej sprawy nie zaistniały żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby pozwanych do sprzedaży lokalu. Nie zaszło bowiem po stronie pozwanych żadne zdarzenie, którego nie mogli przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które uzasadniałoby konieczność zbycia lokalu. Wbrew stanowisku strony apelującej, okolicznościami uzasadniającymi zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 5 k.c. nie są dolegliwości zdrowotne ich dzieci. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji pozwani przywołali jeden konkretny przypadek drastycznego pogorszenia się stanu zdrowia syna M., który miał miejsce w 2006 roku. Ponadto wskazali, iż już wcześniej pojawiły się różne symptomy oznaczające reakcje alergiczne lub związane z występowaniem choroby. Tym samym należało podzielić spostrzeżenie Sądu Rejonowego o zwlekaniu przez pozwanych z reakcją przez okres ponad 5 lat, tzn. od dnia zawarcia umowy najmu lokalu (luty 2001 roku), zakupem lokalu od gminy (wrzesień 2004 roku) i wreszcie datą sprzedaży lokalu (grudzień 2006 roku). Skoro bowiem pozwani widzieli, że stan zdrowia ich dzieci pogarsza się, to w istocie winni byli podjąć decyzje dotyczące zmiany miejsca zamieszkania wcześniej. Sąd słusznie zważył również, że brak było uzasadnienia dlaczego pozwani najpierw wykupili mieszkanie, a dopiero później podjęli decyzję o wyprowadzce. Gdyby faktycznie bowiem najważniejsze było zdrowie ich dziecka, to wynajęliby inne mieszkanie, bez konieczności jego wcześniejszego wykupu. Jedynym racjonalnym usprawiedliwieniem ich działań – jak trafnie wskazał Sąd meriti - była chęć wykupienia zajmowanego mieszkania z bonifikatą właśnie po to, ażeby później móc je odsprzedać. Wszelkie zatem, zestawione chronologicznie w czasie przez Sąd I instancji okoliczności pozwalały w ocenie Sądu Okręgowego na stwierdzenie, iż stan zdrowia ich dziecka nie stanowił dla pozwanych głównej przesłanki zmiany miejsca zamieszkania. Pozwani zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu w lutym 2001 roku, a do chwili nabycia przez nich tegoż mieszkania upłynęły 3 lata. Nie sposób uznać, iż w tym czasie nie ujawniły się żadne dolegliwości zdrowotne. Niewątpliwie nie sposób uznać również, iż pobudki, na które powołują się pozwani zaistniały dopiero po 20 września 2004 roku.

Sąd Okręgowy aprobuje także stanowisko Sądu I instancji w zakresie, w jakim wskazał, że powoływanie się przez pozwanych na to, że przedmiotowe mieszkanie leży w centrum miasta nie może stanowić argumentu na uwzględnienie racji pozwanych albowiem mieli oni świadomość położenia tej nieruchomości, a także ewentualnych mankamentów mieszkania w pobliżu miejsc z dużym natężeniem ruchu. Także twierdzenia pozwanych dotyczące przydzielenia im lokalu niezdatnego do zamieszkania nie może skutkować oddaleniem powództwa, albowiem jak wynika z materiału dowodowego sprawy, o ile pozwani w istocie zgłaszali, iż wymiany wymagają stropy, to powód zareagował na interwencję pozwanych w tym przedmiocie, dokonując odpowiednich prac budowlanych. Po tym zdarzeniu, pozwani nie skarżyli się na żadne niedogodności związane z zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. Skoro zaś nie byli usatysfakcjonowani stanem lokalu, jego położeniem, czy też warunkami bytowymi, to jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy racjonalnym byłoby opuszczenie tego lokalu, a nie podejmowanie działań zmierzających do jego wykupienia.

Pomimo przeciwnych sugestii strony apelującej brak było również podstaw do uznania, by pozwani nie mieli świadomości o obowiązku zwrotu bonifikaty. Przede wszystkim pozwani nie udowodnili swego twierdzenia, by

podczas wizyty w Urzędzie Miasta Ł. otrzymali ustne zapewnienie od pracownika (...), że nie będą musieli jej zwracać. Ponadto twierdzenia te pozostają w sprzeczności z treścią aktu notarialnego z dnia 20 września 2004 roku rep. A Nr 5916/2004 (k. 7-13), w którym pozwani oświadczyli, że w przypadku zbycia lokalu kwotę z tytułu udzielonej bonifikaty zobowiązują się zwrócić na żądanie Miasta Ł. i poddali się co do powyższego egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Akt notarialny zawierał odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem pozwani mieli możliwość weryfikacji wszelkich zapisów umowy sprzedaży. Również w ocenie Sądu Okręgowego mało prawdopodobne jest, aby w świetle zasad doświadczenia życiowego, pozwani nie zdawali sobie sprawy z ewentualnych negatywnych konsekwencji sprzedaży lokalu. Składając określone oświadczenie do treści aktu notarialnego winni liczyć z ewentualną możliwością zwrotu równowartości udzielonej przez powoda bonifikaty.

Należało zgodzić się również ze stanowiskiem Sądu I instancji w zakresie, w jakim wskazał, że naruszeniem praw pozwanych było zwlekanie z wytoczeniem powództwa przeciwko pozwanym przez ponad 9 lat. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że zachowanie strony powoda winno zostać odczytane jako przejaw dobrej woli, a nie jako okoliczność stojąca w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Powód w 2014 roku wzywał bowiem pozwanych do zwrotu bonifikaty, pozwani zaś nie spełnili jednak swego obowiązku. Tym samym Sąd Rejonowy słusznie uznał, że nie może udzielić ochrony prawnym związanej z roszczeniem powoda tylko z uwagi na fakt dochodzenia go po kilku latach od chwili jego powstania.

Sytuacja materialna pozwanych zasadnie spowodowała zasądzenie przez Sąd pierwszej instancji od pozwanych, jako strony przegrywającej, kosztami procesu, uznając, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony” w rozumieniu art. 102 k.p.c. Apelacja w tym zakresie nie zawiera żadnych merytorycznych podstaw. Zatem podniesiony w tym zakresie zarzut należało uznać jedynie jako polemikę z prawidłowymi wnioskami Sądu I instancji i jako taki nie może stanowić podstawy do zmiany prawidłowego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy natomiast uznał, biorąc pod uwagę subiektywne przekonanie pozwanych o słuszności swoich racji oraz ich sytuację życiową, w tym związaną ze stanem zdrowia dzieci, że uzasadnione jest nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalona została apelacja pozwanych, przy jednoczesnym nieobciążaniu ich kosztami postępowania apelacyjnego (art. 102 k.p.c.).