

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2018 roku w sprawie ze skargi P. Z. o wznowienie postępowania w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. przeciwko P. Z. o zapłatę, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, sygn. akt I C 695/12 i zakończoną prawomocnym wyrokiem z 4 marca 2013 roku, 1) uchylił punkt 1 i 2 zaskarżonego wyroku; 2) zasądził od P. Z. na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. 26.416,30 zł wraz z odsetkami: a) ustawowymi od 4 listopada 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku; b) ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; 3) oddalił powództwo w pozostałej części; 4) zasądził od P. Z. na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. 2 521 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; 5) ustalił wysokość wynagrodzenia radcy prawnego A. A., za udzielenie pozwanemu pomocy prawnej z urzędu, na kwotę 2 952 zł i nakazał wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że kierując do P. Z. korespondencję w sprawie decyzji z 23 kwietnia 1993 roku Urząd Miasta w Ł. wskazał jako jego adres: Ł., ul. (...), m. 70. Następnie decyzję Prezydenta Miasta Ł. z 5 grudnia 2002 roku P. Z. wysłano na adres Ł., ul. (...), m. 11. Dnia 16 listopada 2001 roku P. Z. nabył od Miasta Ł. w drodze aktu notarialnego Rep. A (...) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), mieszający się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Cena rynkowa przedmiotowego lokalu ustalona została na kwotę 30 800,00 zł. Po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80 % od ceny lokalu do rozliczenia pozostała kwota 6 160,00 zł, którą strona nabywająca zobowiązała się wpłacić jednorazowo, wobec czego udzielono bonifikaty 20% od kwoty 6 160 zł. P. Z. nabył lokal mieszkalny za cenę 4 928 zł, którą uiścił przed podpisaniem aktu notarialnego. Łącznie udzielona bonifikata wynosiła 25 872 zł, zaś w oparciu o publikowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik cen, towarów usług konsumpcyjnych na dzień 31 grudnia 2002 r. odpowiada kwocie 26 416,30 zł. P. Z. 6 stycznia 2003 roku na mocy aktu notarialnego Rep. A nr (...) dokonał zbycia przedmiotowego lokalu, wraz ze związanymi z nim prawami współwłasności oraz współużytkowania wieczystego na rzecz E. i W. małżonków G.. P. Z. prowadził prace adaptacyjne i remontowe pomieszczenia strychowego, z przeznaczeniem na lokal mieszkalny. Po sprzedaży mieszkania P. Z. nie zameldował się w nowym miejscu, gdyż nie widział takiej potrzeby. Korespondencję z 20 maja 2004 roku Urząd Miasta Ł. skierował do P. Z. na adres: Ł., ul. (...). Na ten sam adres skierowano pisma z dnia 22 kwietnia 2004 r., 11 czerwca 2004 roku i 9 listopada 2004 r. We wniosku z 9 września 2008 roku w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego P. Z. wskazał jako swój adres ul. (...) w Ł., lokal numer (...). Ten sam adres P. Z. widnieje w zaświadczeniu z 23 marca 2009 roku wydanym przez Prezydenta Miasta Ł.. Także na ten adres Urząd Miasta Ł. skierował pismo z 30 września 2008 roku.

W pozwie z 6 czerwca 2012 roku powód Miasto Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. Z. kwoty 26 416,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wskazał, że adres P. Z. pozostaje nieznanym. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że żądana kwota stanowi równowartość udzielonej bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego. W toku w/w postępowania dla P. Z. został ustanowiony kurator dla osoby nieznannej z miejsca pobytu. Dnia 2 listopada 2015 roku pracownik kancelarii komornika sądowego K. P. udał się pod adres Ł., ul. (...) celem ustalenia miejsca zamieszkania dłużnika P. Z.. Dłużnika nie zastano. Dnia 4 listopada 2015 roku przeprowadzone zostały czynności egzekucyjne z dłużnikiem P. Z.. Z czynności protokół sporządziła D. P.. Pod protokołem widnieje podpis P. Z..

Obecnie pozwany utrzymuje się z prac dorywczych z których uzyskuje dochód rzędu 1000 - 2000 złotych miesięcznie. Ponadto zatrudniony jest jako konserwator w biurze konstrukcyjnym. Pozwany jest współwłaścicielem w części 3/8 działki rekreacyjnej w S. o szacunkowej wartości 400.000 - 600.000 złotych. Pozwany nie korzysta z pomocy społecznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że skarga jest zasadna i co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Wznowienie postępowania unormowane zostało w Dziale VI, Tytułu VI, Księgi pierwszej, Kodeksu postępowania cywilnego w art. 399 - 416. Skarga o wznowienie postępowania jest środkiem prawnym,

pozostającym w dyspozycji podmiotów postępowania cywilnego, którego wniesienie otwiera drogę do orzekania przez sąd w sprawie, w której zapadło już wcześniej prawomocne rozstrzygnięcie. Nadzwyczajny charakter tego środka prawnego, skierowanego przeciwko prawomocnemu wyrokowi powoduje, że przywrócenie stanu sprzed zamknięcia, ulegającemu wznowieniu postępowaniu sądowemu może nastąpić wyłącznie z powodów i w terminie ściśle określonych w ustawie. Skargę o wznowienie wnosi się w terminie trzymiesięcznym. Termin ten liczy się od dnia, w którym strona dowiedziała się o podstawie wznowienia, a gdy podstawą jest pozbawienie możliwości działania lub brak należytej reprezentacji - od dnia, w którym o wyroku dowiedziała się strona, jej organ lub jej przedstawiciel ustawowy (art. 407 § 1 k.p.c.) Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że o wyroku pozwany dowiedział się 4 listopada 2015 roku, stąd składając 4 lutego 2016 roku skargę o wznowienie postępowania P. Z. dochował wymaganego prawem terminu. Innymi słowy brak było podstaw do odrzucenia skargi jako spóźnionej, o co wnosił pełnomocnik powoda.

Rozstrzygając w przedmiocie wznowienia postępowania Sąd Rejonowy zważył, że żądanie skargi w świetle dyspozycji art. 401 pkt 2 k.p.c. jest w pełni uzasadnione. Można bowiem żądać wznowienia postępowania m.in. z powodu nieważności jeżeli wskutek naruszenia przepisów prawa była pozbawiona możliwości działania (art. 401 pkt 2) k.p.c.

W toku prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi postępowania prowadzonego pod sygnaturą akt I C 695/12 pozwany P. Z. faktycznie został pozbawiony możliwości działania w skutek bezzasadnego przyjęcia, że powodowi nie jest znany jego adres zamieszkania. Wskazać bowiem należy, że Urzędowi Miasta Ł. znany był adres, pod którym korespondencję odbierał P. Z.. Okoliczność, że korespondencję z pozwanym prowadziła inna jednostka organizacyjna Urzędu Miasta Ł. w niczym nie niweczy odpowiedzialności powoda za wywołanie takiego stanu rzeczy. Zgodnie z art. 92 ust. 3 ustawy o samorządzie powiatowym (t.j. - Dz. U. z 2017 r., poz. 1868 z późn. zm.), ustrój i działanie organów miasta na prawach powiatu, w tym nazwę, skład, liczebność oraz ich powoływanie i odwoływanie, a także zasady sprawowania nadzoru określa ustawa o samorządzie gminnym. Natomiast w myśl art. 33 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm), wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje zadania przy pomocy urzędu gminy. Organizację i zasady funkcjonowania urzędu gminy określa regulamin organizacyjny, nadany przez wójta w drodze zarządzenia. (ust. 2 art. 33). W orzecznictwie wskazuje się, że urząd gminy jest wyłącznie aparatem pomocniczym gminy, jednostką zapewniającą obsługę administracyjną, organizacyjną i techniczną wójta. Jest to zorganizowana struktura, której celem jest zapewnienie sprawnej realizacji zadań gminy (wyrok WSA w Białymstoku z 8 lutego 2010 r., I SA/Bk (...), LexisNexis nr (...)). Występując z pozwem Gmina M. Ł. miała wiedzę odnośnie adresu P. Z. bowiem taką wiedzę posiadał jej aparat pomocniczy jakim jest Urząd Miasta Ł.. W konsekwencji postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 9 października 2012 r. w sprawie I C 695/12 w zakresie ustanowienia na podstawie art. 144 § 1 k.p.c. kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. Z. zapadło z rażącym naruszeniem prawa procesowego. W świetle powyższych rozważań powodowi znany był adres zamieszkania powoda, tym samym żądanie ustanowienia kuratora dla P. Z. w konsekwencji pozbawiło go możliwości obrony swych praw.

Do postępowania ze skargi o wznowienie stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, jeżeli przepisy Działu VI, Tytułu VI, Księgi pierwszej, Kodeksu postępowania cywilnego nie stanowią inaczej (art. 406 k.p.c.). Stosownie do art. 412 § 1 i 2 k.p.c., sąd rozpoznaje sprawę na nowo w granicach, jakie określa podstawa wznowienia, natomiast po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd stosownie do okoliczności bądź oddala skargę o wznowienie, bądź uwzględniając ją zmienia zaskarżone orzeczenie albo je uchyla i w razie potrzeby pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Żądanie pozwu w świetle art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 roku (do zmiany wedle art. 1 ustawy 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw - t.j. Dz. U. z 2014, Nr 141, poz. 1492) jest prawie w całości zasadne. 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). Na mocy ustawy z 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.

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 pozwaną, tj. w dniu 1 grudnia 2006 r. Tym samym w przedmiotowej sprawie dotyczącej zwrotu bonifikaty zastosowanie znajduje powyższy przepis w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia spornego lokalu przez pozwaną, czyli 6 stycznia 2003 roku.

Powołany przepis stanowił, że 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 toku postępowania pozwany nie kwestionował podstawy odpowiedzialności, ani też nie kontestował wysokości żądanej zapłaty. Ponadto pozwany nie wykazał, ażeby zachodziły okoliczności przewidziane dyspozycją art. 68 ust. 2 ugn, które wyłączałyby możliwość dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty. Odnosząc się do argumentów powołanych przez reprezentanta procesowego pozwanego Sąd Rejonowy wskazał, że nie są one zasadne i nie mogły spowodować zamierzonego efektu - oddalenia powództwa. Wskazać należy, że wytaczając powództwo powód wezwał pozwanego do zwrotu równowartości uzyskanej przy wykupie lokalu mieszkalnego bonifikaty. Z przepisów prawa nie wynika obowiązek, aby przed wytoczeniem powództwa powód, pod rygorem uznania powództwa za przedwczesne i podlegające oddaleniu, musiał informować powoda o zamierzeniu wystąpienia na drogę procesową celem realizacji przysługującego mu prawa podmiotowego. Wytaczając powództwo powód w istocie wezwał pozwanego do zapłaty należności i w ten sposób postawił dług w stan wymagalności.

Brak jest podstaw do objęcia pozwanego 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 pozwanego postawiony.

„Zasady współzycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozzerwalnym 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, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego.

Pełnomocnik pozwanego nie określił wprost, jaką zasadę współzycia społecznego naruszyć miało wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie. Dla odparcia jednak argumentacji przedstawionej w piśmie procesowym z 2 stycznia 2018 roku wskazać należy, że nie doszło do nadużycia przymusowego położenia drugiej strony. Dokonując wykupu lokalu z bonifikatą pozwany miał obowiązek liczyć się z tym, że gmina może od niego żądać obowiązku zwrotu tej kwoty pieniężnej. Obecna sytuacja materialna powoda nie jest na tyle zła, jakby mogło wydawać się z przedstawianych przez niego twierdzeń. Wskazać należy, że podejmuje się on prac dorywczych, prócz tego posiada stałe zatrudnienie oraz służy mu udział w prawie własności działki rekreacyjnej o znacznej wartości. Okoliczność, że powód zwlekał z wytoczeniem powództwa przez okres 10 lat również nie przemawia za oddaleniem powództwa. Wskazać należy, że to powód decyduje czy i kiedy wystąpić na drogę procesu, zwłaszcza że w świetle materialnoprawnej podstawy żądania pozwu dochodzenie zapłaty z tytułu zwrotu bonifikaty objęte było luzem decyzyjnym powoda, przy braku ustawowych kryteriów luz ten ograniczających. Ponadto powód działa w określonej przestrzeni życia publiczno - politycznego, co z kolei przekłada się na to, w jaki sposób kształtuje on swe stosunki prawne z osobami trzecimi. Ilość sporów przedsądowych i sądowych z udziałem powoda, co Sądowi znane jest z urzędu, również chroni go przed zarzutem swoistego wyczekiwania na wystąpienie na drogę procesu tuż przed przedawnieniem roszczenia.

Poczynienie nakładów na lokal komunalny będący własnością powoda nie może przemawiać za oddaleniem powództwa w myśl art. 5 k.c., bowiem celem żądania zwrotu równowartości poczynionych nakładów pozwanemu służą inne środki ochrony związane z rozliczeniem nakładów na rzecz cudzą. Tym samym ochrona art. 5 k.c. jest wyłączona, bowiem istnieje inny środek prawny służący ochronie praw pozwanego.

Uznając skargę za uzasadnioną i kierując się powyższymi względami Sąd zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1. i 2., o czym orzeczono w pkt 1. wyroku i orzekł o żądaniu pozwu w ten sposób, że uznając powództwo za uzasadnione co do zasady zasądził od P. Z. na rzecz Miasta Ł. kwotę 26 416,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 4 listopada 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych i odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 455 i art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd uznał, że wobec faktu, iż pozwany o żądaniu powoda dowiedział się dopiero 4 listopada 2015 roku (wcześniej nie był wzywany do zapłaty), zatem od tego dnia pozostaje w opóźnieniu i od tej daty powodowi należą się odsetki. W pozostałym zakresie żądanie odsetek zostało oddalone. Orzekając o odsetkach Sąd Rejonowy z urzędu uwzględnił obowiązującą w dacie zamknięcia rozprawy zmianę stanu prawnego w zakresie prawa materialnego wynikającą z art. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830), która nadała art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. następujące brzmienie: „Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże, gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy”. Przepis ten określa zatem nową kategorię odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych według innej stopy niż inne odsetki ustawowe (art. 359 § 2 k.c.). Z tej przyczyny rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych (w tej sprawie służących wynagrodzeniu opóźnienia dłużnika) wymagało rozróżnienia okresów naliczania odsetek według innych stóp przed i po dniu 1 stycznia 2016 r. O kosztach

procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Strona przegrywająca sprawę - pozwany, obowiązany jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie nie zachodziły szczególne względy, które w myśl art. 102 k.p.c. mogły uzasadnić zwolnienie pozwanego z obowiązku poniesienia kosztów procesu. Pozwany uzyskuje stałe dochody, samodzielnie utrzymuje się i nie korzysta z pomocy publicznej.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł pozwany, skarżąc je w zakresie pkt. 2 i 4 zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważeni zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzenie na tej podstawie przez Sąd I instancji wniosków, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 k.c., w sytuacji gdy z materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie wynika, że pozwany wykonuje prace jedynie dorywczo nie posiadając stałego zatrudnienia na pełen etat, nabył lokal od Gminy nie ze względu na chęć zysku lecz z uwagi na chęć polepszenia swoich warunków mieszkaniowych, pieniądze ze sprzedaży lokalu przeznaczył na nabycie i remont kolejnego lokalu nabytego od Gminy, w dacie zbywania przez pozwanego prawa do lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania, Gmina miała jedynie uprawnienie, nie zaś obowiązek żądania zwrotu bonifikaty, powód nigdy formalnie nie wezwał pozwanego do zwrotu bonifikaty; polegające na tym, że Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, w których pozwany wskazał, że pieniądze pochodzące ze sprzedaży nieruchomości na zakup, której otrzymał od powoda bonifikatę, wykorzystał na adaptację strychu oraz to, że nie otrzymał od powoda wezwania czy to w formie decyzji Prezydenta Miasta Ł. czy to uchwały Zarządu Gminy do zwrotu udzielonej bonifikaty,
- art. 102 k.p.c. polegające na jego niezastosowaniu przez Sąd I instancji w sytuacji, gdy z materiału dowodowego postępowania wynika, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności powodujące możliwość nieobciążania pozwanego kosztami postępowania,
- art. 320 k.p.c. polegające na jego niezastosowaniu przez Sąd I instancji w sytuacji, gdy z materiału dowodowego postępowania wynika, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, w którym Sąd Rejonowy mógł w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie.
- art. 5 k.c. polegające na jego niezastosowaniu przez Sąd I instancji w sytuacji, gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda z prawa do żądania zwrotu udzielonej pozwanemu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego zaś skierowanie przez powoda powództwa do Sądu było przedczesne z uwagi na brak wcześniejszego wezwania pozwanego do zwrotu udzielonej mu bonifikaty a tym samym pozbawienie pozwanego możliwości wnioskowania o umorzenie, odstąpienie bądź rozłożenie na raty dochodzonej przez powoda bonifikaty oraz możliwości ugodowego rozstrzygnięcia sprawy poza drogą sądową;
- art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1990 roku poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że pozew wniesiony przez powoda w niniejszej sprawie zastępuje wezwanie do zwrotu bonifikaty przewidziane ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części tj. w części uwzględniającej powództwo i przekazanie w uchylonym zakresie sprawy Sądowi I instancji do ponownego jej rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego; Jednocześnie skarżący wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów nieopłaconej ani w całości ani w części pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. Jednocześnie oświadczył, że koszty pomocy prawnej z urzędu za postępowanie apelacyjne nie zostały opłacone ani w całości ani w części; Z ostrożności procesowej skarżący wniósł o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego z uwagi na treść art. 102 k.p.c; W przypadku oddalenia apelacji wnoszę o rozłożenie zasądzonych roszczenia na raty z uwagi na treść art. 320 k.p.c.;

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

Apelacja jest zasadna. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy należy odnotować korektę w ustaleniach faktycznych, w ramach zarzutu wywiedzionego w tym zakresie przez pozwanego, a mianowicie dotyczącą przeznaczenia pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu nabytego z bonifikatą na adaptację i remont innego większego lokalu położonego w Ł. przy ul. (...). Co prawda pozwany nie przedłożył żadnych dowodów, jakie środki przeznaczył na adaptację strychu i remont tego nowego mieszkania, jednakże z pism złożonych do sprawy przez pozwanego wynika, iż faktycznie dokonywał on remontu mieszkania co zostało potwierdzone zeznaniami pozwanego (decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lokalu z dnia 5.12.2002r. k. 18, pisma Urzędu Miasta Ł. do pozwanego z dnia 20.05.2004r. i z dnia 9.11.2004r. k. 15-16, i 17). Ponadto pozwany zeznał, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania w części przeznaczył na remont a z pozostałej części oddał dług rodzicom jaki od nich zaciągnął na nabycie tegoż lokalu. Dowody te korelują ze sobą i wskazują, iż pozwany przeznaczył w znaczącej części środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na remont innego lokalu co oznacza, że zostały spożytkowane na cel związany z zaspokojeniem jego potrzeb mieszkaniowych.

W pozostałym zakresie zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie okazał się trafny.

Odnosząc się w dalszej części do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., wskazać należy, że wbrew stanowisku strony apelującej Sąd Rejonowy w pozostałym zakresie dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego. Przypomnieć należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Skarżący braku logiki w ocenie materiału dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazał. Zauważyć bowiem trzeba, że pozwany podnosząc powyższy zarzut nie wskazał, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze /doniosłości/ poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy podzielił w pozostałym zakresie podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Pozostałe argumenty apelacji rozważył w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego analiza zarzutu naruszenia art. 320 k.p.c. poprzez brak rozłożenia na raty zasądanego świadczenia jest pozbawiona sensu w sytuacji kiedy, dochodzone roszczenie nie było zasadne.

Przechodząc do analizy zarzutu naruszenia prawa materialnego, przypomnieć trzeba, że w ustalonym stanie faktycznym podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm. - zwaną dalej ustawą) w brzmieniu obowiązującym w tej dacie. Zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć żądanie zwrotu bonifikaty było bowiem zbycie mieszkania przez pozwanego, datujące się na 6 stycznia 2003r. Stosownie do przywołanej regulacji prawnej, uwzględniając cel ustawy, gmina mogła odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, dochodzenie jej bowiem przez organ samorządowy nie było obligatoryjne.

Dopiero ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2 ustawy).

Wprawdzie norma z art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i powinna być stosowana ze szczególną rozważą, nie można tracić z pola widzenia zamiaru ustawodawcy realizowanego poprzez udzielanie bonifikat. Realizację celu mieszkaniowego należy rozumieć szeroko, tak, że obejmuje on również remont innego lokalu mieszkalnego ze środków pochodzących ze zbycia nabytego lokalu z bonifikatą. Zasady współżycia społecznego nakazują zaś traktowanie

wszystkich uczestników obrotu prawnego znajdujących się w identycznej sytuacji w ten sam sposób. Z tego względu zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c., co zarzut niezastosowania wskazanego przepisu czyni uzasadnionym. Należy mieć na uwadze, że w sprawie nie wykazano, by pozwany został poinformowany o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania na rzecz osoby trzeciej. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, opubl. LEX nr 1102856, wedle którego brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 powołanej ustawy. Oznacza to, że przesłanką żądania zwrotu bonifikaty nie jest uprzednie pouczenie nabywców lokalu o powyższym obowiązku zwrotu w przypadku zbycia lokalu przed upływem terminu, wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, że z zasad współżycia społecznego wynika nakaz dla wszystkich stron stosunku prawnego postępowania zgodne z dobrymi obyczajami i ciążący na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego, obowiązek szczególnie starannego działania z uwzględnieniem nierówności stron, tj. z jednej strony organu dysponującego zapleczem urzędniczym i doświadczeniem w zakresie przeprowadzania wskazanych transakcji, a z drugiej strony osobą fizyczną nie posiadającą powyższych walorów. Zasadę tę, a w sferze stosunków prywatnych art. 546 k.c., narusza zaniechanie poinformowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. kt II CSK 494/10, opubl. L., w którym stwierdził, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

Nie zasługuje również na aprobatę działanie powoda zwlekającego z żądaniem od pozwanego zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 10 lat od dnia zbycia prawa własności do przedmiotowego lokalu (powództwo wytoczone kilka miesięcy przed upływem okresu przedawnienia).

Sąd Okręgowy zwrócił jednocześnie uwagę na fakt znany Sądowi notoryjnie, że działania powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) miały związek z wynikami kontroli Najwyższej Izby Kontroli, która zarzuciła Miastu 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, sygn. akt: I ACa 764/12, opubl. (...)) W ocenie Sądu Odwoławczego wskazana okoliczność ma także istotne znaczenie dla oceny roszczenia powoda w kontekście art. 5 k.c.

Konkludując, Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda, choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego wyrażającego się w braku poinformowania pozwanego o ciążącym na nim obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym na dzień nabycia lokalu oraz wobec dochodzenia roszczeń po upływie prawie 10 lat po zaistnieniu zdarzenia powodującego obowiązek zwrotu bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo.

Powyżej przedstawiony stan rzeczy implikował zmianę akcesoryjnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji. O kosztach tych orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążono powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz strony pozwanej. Sąd Okręgowy miał na uwadze charakter sprawy. Żądanie powoda, co do zasady było usprawiedliwione, a ocena dochodzonego roszczenia w kontekście art. 5 k.c. zależała od oceny sądu. Działania powoda

nie zmierzały do przedłużenia toku postępowania w sprawie. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że obciążanie strony powodowej na rzecz pozwanego kosztami zastępstwa procesowego byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie obciążając powoda kosztami postępowania apelacyjnego z takich samych względów jak opisane powyżej.

***W punkcie trzecim wyroku Sąd Okręgowy przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego A. A. kwotę 1.476 zł (obejmującej podatek Vat) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, których wysokość została ustalona odpowiednio do § 16.1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt. 5 i § 4 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 r, poz. 1715 z dnia 2016.10.18).***