

Sygn. akt I ACa 632/12

Sygn. akt I ACz 753/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko R. K. i M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 1207/11

oraz zażalenia powódki na postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 1207/11 w przedmiocie kosztów procesu

I. oddala apelację;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim tylko o tyle, że zamiast kwoty 2.635,87 (dwa tysiące sześćset trzydzieści pięć złotych i osiemdziesiąt siedem groszy) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5.935,68 (pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści pięć złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w dotychczasowym postępowaniu;

III. oddala zażalenie powódki w pozostałym zakresie;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.881,50 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i zażaleniowym.

SSO del. T. Żelazowski SSA E. Skotarczak SSA M. Gołuńska

Sygn. akt I ACa 632/12

Sygn. akt I ACz 753/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lipca 2009 r. powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanych M. K. (1) i R. K. kwoty 92.152,77 zł z ustawowymi odsetkami od 22 kwietnia 2009 r. tytułem zwrotu kwoty równej bonifikacie uzyskanej przy nabyciu lokalu komunalnego położonego w S. przy ul. (...), a nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

W dniu 24 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt I C 863/09, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo. W motywach prawnych rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie znajdzie zastosowanie wprowadzony z dniem 22 października 2007 r. przepis art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. W konsekwencji tego uznał, że pozwani, którzy spełnili określone w nim przesłanki, są zwolnieni od zwrotu kwoty równej bonifikacie uzyskanej przy kupnie mieszkania.

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 27/10, Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację powódki. Sąd Apelacyjny uznał, że do zasad ustalających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty miał w sprawie zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży przez Gminę. Roszczenie strony powodowej jest więc uzasadnione co do zasady, lecz zdaniem Sądu Apelacyjnego udzieleniu powódce ochrony prawnej sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Za takim stanowiskiem przemawiały zdaniem tego Sądu: przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych, tj. zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań za cenę uwzględniającą bonifikatę, oraz okoliczność, że Gmina przez osiem lat zwlekała z wystąpieniem o zwrot kwoty bonifikaty, a nadto szczególna sytuacja życiowa pozwanych w jakiej znaleźli się sprzedając lokal, spowodowana śmiercią obojga rodziców pozwanego w tym matki dwa dni przed ślubem, a dodatkowo złym stanem emocjonalnym pozwanego spowodowanym wspomnieniami związanymi ze wspólnym zamieszkaniem z rodzicami, jak też oczekiwaniem na powiększenie rodziny.

Powódka wniosła skargę kasacyjną. Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Sąd Najwyższy uchylił ww. wyroki Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego oraz przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że miarodajny w sprawie jest stan prawny istniejący w dacie dalszej sprzedaży lokalu nabytego przez pozwanych od Gminy z bonifikatą, lecz przepis art. 68 § 2 u.g.n. w dniu 29 grudnia 2000 r. i w dniu 4 lipca 2001 r. miał tę samą treść. Za zasadny Sąd Najwyższy uznał zarzut naruszenia art. 5 k.c. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Sąd Najwyższy skonstatował, że okoliczności takie jednakże w niniejszej sprawie nie występują. 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. Nadto, 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 prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Takich szczególnych okoliczności nie stanowią zaś w realiach przedmiotowej sprawy normalne losowe zdarzenia takie jak śmierć osób bliskich, czy urodzenie dziecka. Sąd Najwyższy zaznaczył jedynie, że fakt znacznego przedłużania się wystąpienia przez Gminę o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie nie pozostaje bez wpływu na sytuację prawną stron, albowiem przedłużające się bezczynność wierzyciela nie powinna być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia (po upływie kilku lat) o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie.

Na rozprawie 19 marca 2012 r. powódka ograniczyła powództwo do kwoty 79.841,96 zł z odsetkami jak w pozwie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał w dniu 29 czerwca 2012 r. wyrok, którym zasądził od pozwanych M. K. (1) i R. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 79.841,96 zł z odsetkami ustawowymi od 22 kwietnia 2009 r. (pkt I.), umorzył postępowanie w pozostałym zakresie (pkt II.) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 11.977,23 zł tytułem częściowego zwrotu opłat od pozwu, apelacji i skargi kasacyjnej oraz kwotę 2.635,87 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego (pkt III.).

Sąd Okręgowy oparł przedmiotowy wyrok na ustaleniach faktycznych, z których wynikało, że w dniu 29 grudnia 1997 r. Rada Miasta S. podjęła uchwałę nr XLI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Uchwała przewidywała ulgę w wysokości 40 % w stosunku do wartości lokalu oraz ulgę 30 % w przypadku dokonania przez nabywcę wpłaty jednorazowej (§5 ust. 2 i 3 załącznika do uchwały). Wykonanie powyższej uchwały zostało powierzone Zarządowi Miasta (§ 5 uchwały). Rada Miasta S. uchwałą z 30 marca 1999 r. podwyższyła powyższą ulgę z 40% do 75%. W dniu 29 grudnia 2000 r. powódka Gmina M. S. sprzedała pozwanym M. K. (1) i R. K. lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i oddała im w użytkowanie wieczyste do dnia 29 grudnia 2099 r. udział w gruncie wynoszący (...) części. Cenę strony ustaliły na kwotę 16.372,30 zł i wskazały, że powstała ona przy zastosowaniu następujących bonifikat: w wysokości 75 % - zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w S. z 29 grudnia 1997 r. nr XLI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków; oraz w wysokości 30 % - z tytułu zakupu lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty. Wartość lokalu przed bonifikatą wynosiła 93.556,00 zł. Wartość udzielonej bonifikaty to 77.183,70 zł. W dniu 4 lipca 2001 r. pozwani sprzedali powyższy lokal M. K. (2) i C. K. za kwotę 100.000 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki jest uzasadnione.

Sąd wskazał, że w sprawie miał zastosowanie przepis art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia przez pozwanych lokalu przy ul. (...) w S. oraz następnie jego sprzedaży. W rozpoznawanej sprawie lokal nabyty od Gminy M. S. z bonifikatą przewidzianą w art. 68 ww. ustawy pozwani odsprzedali siedem miesięcy później na rzecz osób, które nie były osobami dla nich bliskimi, co naruszało dyspozycję tego przepisu i uprawniało gminę do wystąpienia o zwrot bonifikaty.

W odniesieniu do zarzutów skierowanych przeciwko żądaniu pozwu Sąd miał na uwadze, że Sąd Najwyższy uchylając wyroki Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego przesądził, iż w rozpoznawanej sprawie nie występują okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym ochrony z art. 5 k.c. Sąd miał także na uwadze, że strony zostały zobowiązane do powoływania wszystkich twierdzeń, dowodów i zarzutów w terminie siedmiu dni, pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania na rozprawie 6 października 2009 r. (k. 144v). Powyższe wezwanie

miało podstawę prawną w przepisie art. 207 § 3 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym do 2 maja 2012 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw [Dz.U.2011.233.1381]). Zdaniem Sądu I instancji, prekluzja w powyższym zakresie obowiązuje pomimo uchylenia powyższych wyroków przez Sąd Najwyższy, albowiem postępowanie przed sądem pierwszej instancji nie było dotknięte nieważnością. W związku z powyższym, Sąd pominął wnioski twierdzenia, zarzuty i dowodu zgłoszone przez pozwanych już po tym terminie.

Niezależnie od zarzutów mających na celu przyznanie ochrony z art. 5 k.c. Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż pozwani podnieśli zarzuty, zgodnie z którymi powódka świadomie i dobrowolnie zrezygnowała z uprawnień jakie dawały jej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwani uzasadniają ten zarzut treścią uchwał podejmowanych przez pozwaną, w szczególności wskazując na uchwałę Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r. - która nie zawierała żadnych ograniczeń w zakresie dysponowania sprzedawanymi z bonifikatą lokalami mieszkalnymi, co było działaniem celowym. Powódka wprowadziła obowiązek zwrotu bonifikaty dopiero na mocy uchwały Rady Miejskiej z 16 lutego 2004 r. (XV1/316/04). W odniesieniu do tego obowiązku w uchwale znalazł się przepis, zgodnie z którym „przepis ust. 1 ma zastosowanie do nabywców, którzy nabyli lokal od Gminy M. S. po wejściu w życie niniejszej uchwały.” Tym samym, wywodzili pozwani, że powódka zrezygnowała wobec wszystkich nabywców swoich lokali mieszkalnych z dochodzenia zwrotu bonifikaty w przypadku, gdy sprzedaż nastąpiła przed wejściem w życie uchwały z 2004 r.

Sąd podkreślił, że niniejsze postępowanie toczy się przeciwko pozwanym, którzy nabyli od powódki lokal mieszkalny, a podstawą roszczenia jest łącząca strony umowa z 29 grudnia 2000 r. oraz 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wbrew stanowisku pozwanych, powódka nie zrezygnowała z uprawnienia do dochodzenia od pozwanych zwrotu bonifikaty, ponieważ nie złożyła odpowiedniego oświadczenia woli. Gmina jest osobą prawną i jako taka działa za pośrednictwem swych organów w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie (art. 38 k.c.). Zgodnie z art. 46 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w brzmieniu obowiązującym w dacie podejmowania uchwały Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r., oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składali dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd (pełnomocnik), o ile statut nie stanowił inaczej. Zarząd mógł udzielić wójtowi lub burmistrzowi upoważnienia do składania jednoosobowo oświadczeń woli związanych tylko z prowadzeniem bieżącej działalności gminy. Jeżeli czynność prawna mogła spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna była kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Powyższy przepis dotyczy zasad reprezentacji gminy jako osoby prawnej prawa cywilnego. Ulegał on kilkakrotnym zmianom. Obowiązujące przepisy nigdy jednak nie przewidywały, że do składania oświadczeń woli za gminę uprawniona jest rada miasta. Tym samym powoływana przez pozwanych uchwała, ani żadna z późniejszych uchwał, nie mogły zwolnić pozwanych z obowiązku zwrotu bonifikaty. Nadto, powoływana przez powodów uchwała Rady Miasta miała w ocenie Sądu Okręgowego charakter wyłącznie wewnętrzny. Wynika to z art. 18 ust. 2 pkt 9 a ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (w brzmieniu z daty jej podejmowania). Uchwała miała charakter programowy, ponieważ określała kierunek działania Gminy w odniesieniu do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz budynków stanowiących jej własność lub współwłasność. Powyższa uchwała nie przyznawała zatem nabywcom uprawnień dotyczących bonifikaty. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi Miasta, a to oznacza tylko tyle, że został on zobowiązany do podjęcia właściwych czynności organizacyjnych oraz czynności prawnych zmierzających do zawierania umów z nabywcami lokali. Osobom nabywającym lokale od Gminy uchwała jednak żadnych uprawnień nie przyznała. Sąd powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z 22 sierpnia 1997 r., III CKN154/97. Powyższe argumenty dotyczą także pozostałych uchwał powoływanych przez pozwanych, a w szczególności uchwały Rady Miasta nr XVI/316/04 z 16 lutego 2004 r., której wykonanie zostało powierzone Prezydentowi Miasta. Tym samym, wbrew stanowisku pozwanych, w ocenie Sądu Okręgowego § 17 ust. 2 załącznika do tej uchwały nie jest źródłem jakichkolwiek uprawnień po stronie pozwanych.

W związku z powyższym Sąd I instancji uznał, że zarzuty pozwanych zmierzające do wykazania, że Rada Miasta S. zrezygnowała z bonifikat są z gruntu chybione i jako takie nie zasługują na uwzględnienie. Mając na uwadze wiążące stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w ww. wyroku z 25 sierpnia 2011 r. w odniesieniu do ochrony z art. 5 k.c. oraz

powyższe rozważania, Sąd uznał, że zeznania złożone przez pozwaną, pozwanego oraz byłego Prezydenta Miasta S. M. K. (3) nie uzasadniają oddalenia powództwa w jakiegokolwiek części. Były one bowiem skierowane przede wszystkim na wykazanie naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego oraz rezygnację z dochodzenia zwrotu bonifikat. Sąd uwzględnił tylko twierdzenia, zarzuty i dowody powołane w terminie wyznaczonym zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c.

Powódka ograniczyła powództwo do kwoty 79.841,96 zł, ponieważ uwzględniła waloryzację z daty sprzedaży lokalu przez pozwanych. Pozwani nie kwestionowali kwoty waloryzacji, jak również daty wymagalności odsetek. Z powyższych względów Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. Sąd umorzył postępowanie w zakresie w jakim powódka cofnęła pozew na rozprawie 19 marca 2012 r. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.), przyjmując, że stanowisko powódki zostało uwzględnione w 86,64 %, a pozwanego w 13,36 %.

Od powyższego wyroku apelację złożyli pozwani, zaskarżając go w części, tj. co do punktów I. i III., domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa w całości, ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a jednocześnie na wypadek gdyby Sąd nie uchylił do ponownego rozpoznania zaskarżonego wyroku pozwani wnieśli o przeprowadzenie na rozprawie pominiętych przez Sąd I instancji dowodów z zeznań świadków: D. K., G. D. i A. R., A. L., M. J., E. R., M. W., J. W. i P. K., J. K., oraz z załączonego do pisma z dnia 19 marca 2012 r. wyciągu z protokołu Nr XVI/04 z sesji Rady Miasta S. odbytej w dniu 16 lutego 2004 r.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucili naruszenie następujących przepisów prawa materialnego i procesowego:

1) art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 60 kodeksu cywilnego (dalej: „k.c.”) poprzez przyjęcie, że powodowa gmina nie zrezygnowała z dochodzenia zwrotu bonifikaty i uznanie, że w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie uregulowanie z art. 68.ust.2 u.g.n., podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy wskazują jednoznacznie, że powódka zrezygnowała z uprawnienia do domagania się zwrotu bonifikaty;

2) art. 68 ust. 2 u.g.n. i § 17 ust. 2 uchwały Rady Miasta S. Nr XVI/316/04 z dnia 16 lutego 2004 r., będącej aktem prawa miejscowego, w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i w zw. z art. 87 ust. 2 i art. 94 Konstytucji poprzez przyjęcie, że powodowa gmina nie odstąpiła od żądania zwrotu bonifikaty od osób, które nabyły lokal przed wejściem w życie ww. uchwały Rady Miasta S. Nr XVI/316/04 podczas gdy § 17 ust. 2 przedmiotowej uchwały jednoznacznie na to wskazuje;

3) art. 5 k.c. w zw. z art. 68 u.g.n. poprzez przyjęcie, że okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., podczas gdy okoliczności sprawy, w tym:

- przekonanie pozwanych o braku obowiązku zwrotu bonifikaty i prawie swobodnego dysponowania nabytym lokalem przy ul. (...) w S., wynikające ze składanych przez urzędników powódki zapewnień w tym przedmiocie, treści umowy sprzedaży, protokołu negocjacji i uchwał Rady Miasta S.,

- nie wywiązanie się przez powódkę z obowiązków informacyjnych nałożonych na nią m.in. jako sprzedawcę w drodze art. 546 k.c.,

- jednakowe traktowanie przez powódkę tych mieszkańców, których umowy zawierały zastrzeżenie o możliwości żądania przez powódkę zwrotu bonifikaty i tych, których umowy takiego ostrzeżenia nie zawierały,
- żądanie zwrotu bonifikaty od pozwanych w sytuacji, gdy ich zachowanie, oceniane przez pryzmat obecnych regulacji, w pełni odpowiada prawu,

- wystąpienie z powództwem przeciwko pozwanym po blisko 8 latach od odsprzedaży przez nich lokalu, na skutek podjętych wobec gminy działań nadzorczych,
- okoliczność, iż decyzja pozwanym o odsprzedaży lokalu podyktowana była koniecznością życiową,
- przeznaczenie przez pozwanym środków z odsprzedaży lokalu w całości na budowę domu, a zatem zgodnie z ratio legis regulacji z art. 68 u.g.n.,

uzasadniają oddalenie powództwa w całości;

4) art. 207 § 3 k.p.c. polegające na bezpodstawnym pominięciu przez Sąd Okręgowy wszystkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanym po przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia, pomimo iż potrzeba ich powołania pojawiła się w toku postępowania;

5) nierozpoznanie istoty sprawy, o czym świadczy nie ustosunkowanie się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do większości podnoszonych przez pozwanym zarzutów, twierdzeń i wniosków dowodowych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie solidarnie od pozwanym na jej rzecz kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję wraz z kosztami postępowania przed Sądem Najwyższym, w tym zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Natomiast powódka wniosła zażalenie na postanowienie o kosztach postępowania, zawarte w pkt. III ww. wyroku w części zasądzającej kwotę 2.635,87 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zarzucając takiemu rozstrzygnięciu naruszenie art. 98 § 1 i art. 99 k.p.c. w związku z § 2 ust 1 i §6 i § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, wnosząc o zmianę wyroku i zasądzenie: kwoty 3.119,04 zł kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję, kwoty 2.339,28 zł kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym oraz kwoty 1.559,52 zł kosztów zastępstwa w postępowaniu kasacyjnym, a nadto, o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

W odpowiedzi na zażalenie pozwanym wniosli o oddalenie zażalenia w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanym okazała się niezasadna.

Na uwzględnienie zasługiwało natomiast zażalenie powódki na zawarte w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego.

Na wstępie wspomnieć trzeba o specyfice niniejszej sprawy, wynikającej stąd, iż zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego zapadł w wyniku ponownego rozpoznania sprawy na skutek uchylecia orzeczeniem z 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10) przez Sąd Najwyższy wydanych poprzednio w sprawie wyroków Sądu Okręgowego w Szczecinie z 24 listopada 2009 r. (I C 863/09) oraz Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 10 czerwca 2010 r. (I ACa 27/10). Natomiast zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c., sąd, któremu sprawa została przekazana, jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Ustalenie znaczenia przepisów prawa dokonane przez Sąd Najwyższy wiąże zatem sąd (sądy), którym sprawa została przekazana, chyba, że zmianie uległy okoliczności faktyczne w sprawie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W tym miejscu wypada zasygnalizować, że już Sąd Okręgowy w Szczecinie w powołanym wyroku z dnia 24 listopada 2009 r. w ustaleniach faktycznych zważył na treść uchwał Rady Miasta S. Nr XLI/522/07 z dnia 29 grudnia 1997 r. oraz Nr XVI/316/04 z dnia 16 lutego 2004 r. (w szczególności jej § 17), zgodnie zresztą z już wówczas wyrażonym na tej płaszczyźnie stanowiskiem pozwanym, o które to ustalenia należałoby także obecnie uzupełnić stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji.

Konkretyzując podstawę prawną żądania pozwu Sąd pierwszej instancji słusznie stwierdził, kierując się wykładnią przepisów dokonaną przez Sąd Najwyższy, iż stanowił ją przepis 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 roku. Miarodajnym dla rozstrzygnięcia sprawy był stan prawny z chwili wtórnego zbycia lokalu jako momentu powstania roszczenia o zwrot bonifikaty, co w przypadku pozwanych nastąpiło 4 lipca 2001 r., choć w niniejszym przypadku także w dacie zawarcia pierwotnej umowy sprzedaży z powódką w dniu 29 grudnia 2000 r. brzmienie powołanego wyżej przepisu było identyczne.

Sąd Apelacyjny nie podziela najdalej idącego zarzutu sformowanego w apelacji, zmierzającego do wykazania, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. W realiach niniejszej sprawy niewątpliwie można podzielić słuszne zastrzeżenie pozwanych odnośnie nadmiernej zwięzłości pisemnych motywów zaskarżonego wyroku, co utrudnia jego kontrolę instancyjną, lecz zarazem nie uniemożliwia całkiem Sądowi Odwoławczemu dokonania oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że wprawdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. (a więc także po wtórnym zbyciu lokalu przez pozwanych) treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy, w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, wskazuje zatem na jego fakultatywność. Nie oznacza to jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego, aby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty była zobligowana do poinformowania uprawnionych o jego przesłankach w ramach zawartej umowy sprzedaży bądź podczas uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, czy też w formie uchwały obligującej do zwrotu bonifikaty w warunkach normatywnie określonych (jak stało się to po uchwaleniu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu 2004 roku). W przekonaniu Sądu II instancji w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu, albowiem przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Możliwość żądania zwrotu jest związana ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona, lecz prawo to przysługuje *ex lege* i jest niezależne od tego, czy w umowie bądź odrębnej uchwale zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że w przypadku odsprzedaży lokalu na rzecz osoby obcej, sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Nie doszło zatem do skutkującego oddaleniem powództwa naruszenia art. 546 k.c. poprzez – jak twierdzą apelujący – nie wywiązanie się Gminy M. S. z obowiązków informacyjnych

określonych tym przepisem. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej i każdy obywatel jest obligowany przepisy te znać. Tym samym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (w tym przypadku - prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje ex lege i treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby stały się one obowiązujące dla stron. Natomiast żadnych wzajemnych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do powódki pozwani nie sformułowali.

Sąd Apelacyjny nie podziela również argumentu, jakoby tylko z przyczyny braku poinformowania pozwanych jako kupujących i konsumentów przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty, żądanie powódki można byłoby uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W istocie żaden przepis prawa nie nakładał na powódkę tego rodzaju obowiązku, nie jest nim jak już wyjaśniono art. 546 § 1 k.c., zaś powołany przez apelujących pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r. (II CSK 494/10, LEX nr 1027172) należy traktować raczej jako mający charakter odosobniony, jednostkowy, który nie był kontynuowany w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Powszechnie przyjmuje się zaś obowiązującą nieskodyfikowaną zasadę, że niezajomość prawa szkodzi i działanie tej zasady dotknęło pozwanych. Przy odmiennym ujęciu tego zagadnienia można byłoby dojść do błędnego wniosku, że w każdym przypadku organ władzy publicznej byłby zobowiązany oddzielnie informować zainteresowanych o treści powszechnie obowiązujących przepisów ustaw, które są ogłaszane w jawnym dla wszystkich publikatorze, do których obywatele mają nieograniczony dostęp, a zatem powinni ich przestrzegać bez względu na to czy zostali o ich treści „pouczeni”. W niniejszej sprawie trzeba również uwypuklić, iż do wtórnego zbycia przedmiotowego lokalu doszło już po upływie niecałych siedmiu miesięcy od jego nabycia przez pozwanych na preferencyjnych warunkach, a zatem jeszcze na długo przed tym, gdy nastąpiła liberalizacja przepisów dotyczących warunków zwrotu udzielanej bonifikaty mieszkaniowej. W momencie zawierania z powódką umowy sprzedaży w dniu 4 lipca 2001 r. małżonkowie M. i R. K. nie mogli więc jeszcze nawet przewidywać dokonania w przyszłości takiej nowelizacji, co również sprzeciwia się objęciu ich ochroną przepisu art. 5 k.c.

W judykaturze utrwalone jest zatem stanowisko, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. 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 bowiem określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644).

Z żądaniem zwrotu powódka mogła zatem wystąpić niezależnie od tego, czy odnośne zastrzeżenie zostało zamieszczone w treści umowy. Strona stosunku zobowiązaniowego – M. i R. K. musieli więc się liczyć z tym, że uprawniony – Gmina M. S. może domagać się przysługującego jej świadczenia, a jedynie w przypadku zwolnienia z długu, ewentualnego zrzeczenia się dochodzenia przyszłego roszczenia, pozwani mogli mieć uzasadnione przekonanie, że z uprawnienia tego strona nie będzie korzystać. Jednakowe stanowisko prezentowane było w orzecznictwie, w którym dopuszczano możliwość takiego wyłączenia uprawnienia gminy do żądania zwrotu bonifikaty na tle stanów faktycznych ukształtowanych przed wejściem w życie z dniem 22 września 2004 r. nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie Sąd Najwyższy prezentował pogląd, do którego odwołują się pozwani, iż brak w treści umowy sprzedaży wzmianki o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu kwoty równej bonifikacie w przypadku zaistnienia przesłanek, od których przepis ten uzależnia żądanie zwrotu, chyba że z prowadzonych negocjacji wynika, że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu bonifikaty (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, LEX nr 918508). O rezygnacji z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 musiały jednak świadczyć - jednoznacznie i nie nasuwające żadnych wątpliwości -

oświadczenia woli stron złożone przed zawarciem umowy (zob. przywołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10; oraz z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04, LEX nr 589989). Tak więc przykładowo w ostatnim z cytowanych wyroków tego rodzaju skutek przypisano wystosowanemu - jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu z bonifikatą - wnioskowi zarządu gminy, jako właściwemu organowi w rozumieniu art. 68 ust. 1 u.g.n., o czym zawiadomiono kupujących, o zmianę uchwały rady gminy w sprawie sprzedaży lokali, która zawierała zapis o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w razie sprzedaży lokalu w ciągu 10 lat od daty nabycia, co spowodowało podjęcie przez radę gminy – także poprzedzającej transakcję sprzedaży - uchwały nie zawierającą już takiego postanowienia. W takiej sytuacji Sąd Najwyższy zakwalifikował działanie zarządu gminy jako wyraźny przejaw udzielenia kupującym bonifikaty, bez obowiązku jej zwrotu w razie zbycia przed upływem 10 lat od jego nabycia. W tej sytuacji odmówiono gminie prawa powoływania się na ustawowe uprawnienie o zwrot bonifikaty, gdyż do zawarcia umowy doszło tylko dlatego, że kupujący uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi.

Innymi słowy, w realiach rozpoznawanej sprawy, aby pozwani mogli skutecznie zniweczyć powoływanie się przez powódkę na jej uprawnienie z art. 68 ust. 2 u.g.n., to musieli wykazać, że oświadczenia woli składane przez strony przed zawarciem umowy z dnia 29 grudnia 2000 r. wskazują w sposób nie nasuwający żadnych wątpliwości, iż pominięcie w umowie zapisu dotyczącego zwrotu bonifikaty podyktowane było właśnie zgodnym zamiarem stron, aby ww. ustawowe uprawnienie nie było realizowane. Tymczasem Sąd Odwoławczy podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, że takich okoliczności M. i R. K. nie wykazali.

Z wcześniejszych rozważaniach wyraźnie bowiem wynika, iż dalece nie wystarczające jest w tej mierze powołanie się na sam fakt braku w umowie sprzedaży, w protokole negocjacji czy w uchwale Rady Miasta S. nr XLI/522/97 zapisu dotyczących zwrotu bonifikaty, skoro takie uprawnienie wynikało z przepisów obowiązującej wówczas ustawy. W dokumentach tych nie zostały zawarte wyraźne postanowienia o zrzeczeniu się przez powodową Gminę uprawnienia do dochodzenia zwrotu bonifikaty.

Nie sposób jest się też zgodzić z twierdzeniami pozwanych, że o braku zamiaru po stronie Gminy M. S. żądania zwrotu bonifikaty świadczy treść uchwały nr XVI/316/04 Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., którą uchylono moc wyżej wymienionej uchwały wprowadzając nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S.. W § 17 powyższych zasad postanowiono, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, przy czym zaznaczono, iż przepis ten ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal do Gminy po wejście w życie „niniejszej” uchwały. Odnosząc się do tejże uchwały Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., w której na nowo określono zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność powódki, a która to uchwała – zdaniem pozwanych – wskazuje na wolę rezygnacji z dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które nabyły lokale przed dniem jej wejścia w życie, podkreślić należy, iż wniosku takiego nie da się wywieść ani z treści tej uchwały i jej załącznika, ani z protokołu sesji Rady, na której ta uchwała została przyjęta. W ocenie Sądu Apelacyjnego główną przyczyną wprowadzenia nowych reguł zbywania mieszkań była konieczność dostosowania prawa lokalnego do zmienionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to określenie pięcioletniego okresu karencji, w którym odsprzedaż lokalu obligowałaby Gminę do dochodzenia zwrotu bonifikaty, co jednoznacznie wiąże się z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizacyjną z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Poza tym oczywistym jest, że powyższa uchwała nie mogła mieć zastosowania do wcześniejszych czynności prawnych w myśl zasady, że prawo nie działa wstecz, co nie oznacza wcale tego, iż jednocześnie anulowała ona uprawnienie powódki do żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy takiej argumentacji prawnej niezasadnym jest zatem sformułowany przez apelujących zarzut naruszenia przepisów Konstytucji i ustawy o samorządzie gminnym.

Należy też zważyć, iż w myśl art. 68 ust. 1 u.g.n. uprawnienie do podjęcia decyzji o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty należało do „właściwego organu”, natomiast przez „właściwy organ”, zgodnie z brzmieniem art. 4 pkt 9 u.g.n., uważa się w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy organ wykonawczy gminy. Organem wykonawczym w miastach powyżej 100.000 mieszkańców jest obecnie prezydent miasta (art. 26 ust. 4 ustawy o

samorządzie gminnym), a poprzednio (do momentu reformy samorządowej z października 2002 r.) był nim zarząd gminy (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04). Oświadczenie woli w imieniu Gminy M. S. o rezygnacji z dochodzenia od pozwanych przysługującego z mocy ustawy uprawnienia do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty mógł złożyć jedynie Zarząd Gminy Miasto S., a Rada Miasta mogła wyrazić jedynie na to zgodę. Z zeznań przesłuchanego w sprawie M. K. (3), który w okresie od 24 stycznia 2000 r. do 25 maja 2001 r. (a zatem w okresie obejmującym zawarcie umowy nabycia lokalu przez pozwanych) jako Prezydent Miasta S. stał na czele ówczesnego Zarządu Gminy Miasto S., wynikało, iż kwestie zwrotu bonifikaty właściwie nie były wtenczas poruszane, nie pamiętał czy w uchwale Rady Gminy był taki zapis. Zbyt daleko idącym wnioskiem byłoby zatem twierdzenie, że w tamtym czasie bonifikaty były udzielane wszystkim kupującym bez obowiązku jej zwrotu w razie zbycia osobom obcym przed upływem 10 lat od jego nabycia. Jak akcentował natomiast Sąd Najwyższy w powołanym wcześniej wyroku z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, o rezygnacji gminy z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 winny świadczyć - jednoznacznie i nie nasuwające żadnych wątpliwości - oświadczenia woli stron złożone przed zawarciem umowy.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należało, iż nie doszło do naruszenia przepisów postępowania, które mogłyby wpłynąć na wynik sprawy, poprzez oddalenie przez Sąd I instancji wniosków strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z wymienionych również w apelacji zeznań świadków, albowiem zdaniem Sądu Apelacyjnego dowody te i tak nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Sąd Odwoławczy podziela pogląd wyrażony w orzecznictwie, iż wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy może uzasadniać potrzebę powołania przez stronę nowych faktów i dowodów, których potrzeba wskazania wynika później będąc wynikiem dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni prawa i wynikającej z niej konieczności dalszych ustaleń umożliwiających prawidłową subsumpcję. Tym niemniej nie ma prawnego znaczenia okoliczność, iż urzędnicy powodowej Gminy nie informowali pozwanych o warunkach zwrotu bonifikaty, skoro wynikały one z przepisu ustawy, czy rzekoma polityka Gminy M. S. w latach 2000-2001, o której mieliby ewentualnie posiąść informacje notariusze, zgodnie z którą powodowa Gmina na tamten czas nie planowała korzystać ze swego ustawowego uprawnienia, skoro wyraźnie i oficjalnie nie wyzbyła się tego prawa, więc kupujący musieli się liczyć z ryzykiem skorzystania z niego na przestrzeni dziesięcioletniego terminu przedawnienia. Zeznania notariusza, dziennikarki (notabene – co wiadomo Sądowi Apelacyjnemu z urzędu – która sama została wezwana do zwrotu bonifikaty), Prezydentów Miasta S. w innych okresach aniżeli przełom lat 2000/2001, członków Rady Gminy czy urzędników magistratu nie miały więc w rzeczywistości znaczenia dla wyniku sprawy. Pozwani nigdy nie twierdzili, aby w indywidualnych negocjacjach Zarząd powodowej Gminy miałby zwolnić ich bonifikatę od obowiązku zwrotu w razie naruszenia warunków ustawowych. Zbędne było też przesłuchanie G. D., członka Zarządu Miasta w okresie prezydentury M. K. (3), czy A. R., który nie należał do Zarządu Gminy i był zastępcą Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego w S., osób które podpisały się pod protokołem uzgodnień z 1 grudnia 2000 r. Jak już akcentowano pozwani, o czym dobitnie świadczą zeznania R. K., wcale nie twierdzili, iż w trakcie tych negocjacji prowadzonych z ww. osobami doszło do zwolnienia ich od obowiązku zwrotu bonifikaty, czy aby były prowadzone z nimi w tym przedmiocie rozmowy. R. K. wspominał jedynie, iż pozwani czytali protokół uzgodnień oraz akt notarialny i nie znaleźli w nich „groźby” utraty bonifikaty, a w ich indywidualnej sprawie zarząd miasta nie podejmował jakiejkolwiek indywidualnej decyzji. W tej sprawie nie ma więc sporu co do tego, że zapisu o zrzeczeniu się dochodzenia przez Gminę ewentualnych przyszłych roszczeń nie ma ani w umowie ani w poprzedzającym jej podpisaniu protokole uzgodnień. Z kolei woli Zarządu powodowej Gminy w zakresie odstąpienia od ustawowego uprawnienia z art. 68 ust. 2 u.g.n. w stosunku do ogółu kupujących nie potwierdziły zeznania M. K. (3) będącego w tamtym czasie przewodniczącym zarządu (zob. również przedłożony do akt sprawy przez pozwanych protokół rozprawy w innej sprawie – k. 373-374). Jeśli zaś, jak twierdzi strona pozwana, istnienia takiego zamiaru Zarządu powodowej Gminy i zgody Rady Miasta S. miał dowodzić już brak zapisu o prawie domagania się zwrotu bonifikaty w uchwale Nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r., to niewątpliwie ani M. K. (3) ani G. D. nie zasiadali jeszcze wtenczas w składzie Zarządu powodowej Gminy. Przesłuchanie wnioskowanych osób w charakterze świadków sprowadzałoby się więc do interpretacji przez nich prywatnoprawnego stosunku cywilnego, wyzbytego przecież jednoznacznych, nie nasuwających żadnych wątpliwości oświadczeń woli stron o udzieleniu „bezwrotnej” bonifikaty, co wydaje się sprzeciwiać uwzględnieniu tych wniosków. Wreszcie też wskazać trzeba, że zdaniem Sądu Odwoławczego nie jest możliwym do zaakceptowania stanowisko, ażeby potrzeba zawnioskowania przez pozwanych

dowodu z zeznań świadka G. D. czy A. R. powstała po zastosowaniu przez sąd w sprawie podczas pierwszego jej rozpoznania rygoru z art. 207 § 3 k.p.c., i dalej dopiero po wydaniu w niniejszej sprawie wyroku kasatoryjnego przez Sąd Najwyższy, który nie zniósł jednak postępowania w jakiegokolwiek części. Pozwani już przecież w sprzeciwie od nakazu zapłaty powołali się na treść uchwały Rady Miejskiej z 16 lutego 2004 r. (XV1/316/04) oraz ją poprzedzającej, wywodzili pozwani, że powódka zrezygnowała wobec wszystkich nabywców swoich lokali mieszkalnych z dochodzenia zwrotu bonifikaty w przypadku, gdy sprzedaż nastąpiła przed wejściem w życie uchwały z 2004 r. Jednocześnie o roli G. D. i A. R. zaświadczał przedłożony przez nich do sprzeciwu protokół uzgodnień, a następnie zeznania M. K. (3), lecz w toku rozpoznawania sprawy po raz pierwszy o ich przesłuchanie nie wnoszono. Nie jest więc zasadne twierdzenie, że dopiero dzięki zeznaniom notariusza złożonym w innej sprawie „pozwani nabrali pewności co do tego, że osoby te posiadają wiedzę na temat ówczesnego stanowiska powódki w przedmiocie zasad sprzedaży lokali przez powódkę, a także samej polityki mieszkaniowej gminy”. Wyjaśnienia również wymaga, że uchylene przez Sąd Najwyższy obok zaskarżonego wyroku, także wyroku sądu pierwszej instancji, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu sądowi, może mieć miejsce nie tylko w sytuacji, gdy istnieje konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego (tego Sąd Najwyższy nie sygnalizował), ale również w wypadkach, kiedy już sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, a tak właśnie uczynił Sąd Okręgowy w Szczecinie wydając wyrok z dnia 24 listopada 2009 r. oddalający powództwo, opierając się na błędnym założeniu co do stosowania w sprawie przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wprowadzonego z dniem 22 października 2007 r.

Przechodząc zaś do zarzutu przedawnienia, podniesionego przez pozwanych w piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2012 r., Sąd Apelacyjny wyjaśnia, iż Sąd pierwszej instancji rzeczywiście nie wypowiedział się w tej kwestii, jednakże roszczenie gminy o zwrot udzielonej bonifikaty nie jest przedawnione. Pogląd o dziesięcioletnim okresie przedawnienia roszczeń powódki należy uznać za ugruntowany i jednolity w judykaturze (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., sygn. akt I ACa 684/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 37/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 roku, sygn. akt III CZ 112/99, OSNC 2000r., nr 4, poz. 78; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, LEX nr 1110968). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2012 r. (II CSK 294/11, OSNC 2012/9/103) wyraźnie też wyjaśnił, a motywy te w pełni podziela Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, że po pierwsze - stosunek, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty, jest odrębny względem stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, zaś po drugie - żądanie zwrotu bonifikaty nie może być też kwalifikowane jako przejaw działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego, gdyż realizacja przyznanego jej uprawnienia ma na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu. Korespondują z tym zeznania świadka M. K. (3), który potwierdził, iż prywatyzacja lokali nie miała celu dochodowego. Reasumując, sprzedaż lokali komunalnych przez powódkę na preferencyjnych warunkach, przy udzielaniu bonifikat, nie była wyrazem prowadzenia przez gminę w tym zakresie działalności gospodarczej, stąd też do jej roszczeń o zwrot bonifikaty miał zastosowanie przewidziany w art. 118 k.c. 10-letni, a nie 3-letni termin przedawnienia, który w dniu wytoczenia niniejszego powództwa jeszcze nie upłynął.

Wobec powyższego, roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady. W tej sytuacji pozostaje kwestia zarzutu apelujących naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Sąd Apelacyjny, oceniając żądanie Gminy M. S. w niniejszym przypadku, nie podziela stanowiska pozwanych co do jego sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Należy w tym miejscu szczególnie podkreślić, iż to właśnie Sąd Najwyższy, uchylając poprzednie wyroki Sądu Okręgowego i w szczególności Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, uznał za zasadny podniesiony przez powódkę w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 5 k.c. i zanegował istnienie w niniejszej sprawie okoliczności uzasadniających udzielenie pozwany tak szerokiej ochrony prawnej płynącej z tego przepisu przeciwko roszczeniu powódki, jakiej się oni domagali. Wobec tego należało skonstatować, iż w przeważającej mierze obecne stanowisko apelujących jest w rzeczywistości jedynie powieleniem ich poprzednich wywodów, których słuszności Sąd Najwyższy nie podzielił. Natomiast w pozostałym zakresie, poszerzającym tą argumentację, jak już częściowo wyjaśniono we wcześniejszych rozważaniach, i tak nie sposób było, w ocenie Sądu

Apelacyjnego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, uznać argumentacji pozwanych za mogącą skutkować potraktowaniem przedmiotowego powództwa za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby 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. Zastosowanie art. 5 k.c. wymaga zatem wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia, prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego szczególny - w powyższym ujęciu - charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, a takowym nie można dopatrzeć się w przedmiotowym przypadku.

Przypomnieć trzeba, że Sąd Najwyższy w wyroku z 25 sierpnia 2011 r. wyraźnie wypowiedział stanowisko, które Sąd Apelacyjny w całości akceptuje, że jeśli uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, to sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. Poza tym, samo wykonanie przez Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłyby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Takich szczególnych okoliczności w sprawie Sąd Najwyższy nie stwierdził, wyjaśniając, że nie stanowią w realiach przedmiotowej sprawy normalne losowe zdarzenia takie jak śmierć osób bliskich, czy urodzenie dziecka.

Pozwani nie mogą więc nadal skutecznie bronić się twierdzeniem, iż decyzja o odsprzedaży lokalu była podyktowana koniecznością życiową, czy też odwołując się do samej długości okresu wyczekiwania przez powódkę z wystąpieniem na drogę procesu sądowego. Szczególnych okoliczności, które czyniłyby żądanie Gminy M. S., skierowane przeciwko M. i R. K. o zwrot bonifikaty, sprzecznym z zasadami współzycia społecznego nie stanowi też dokonanie przez pozwanych sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych, tj. zgodnie z „duchem” wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań i kolejnych nowelizacji. Zmienność w czasie przez ustawodawcę przepisów dotyczących zwrotu udzielanej bonifikaty mieszkaniowej, ich liberalizacja, nie stanowi samoistnej podstawy dla uznania, że tylko z tej przyczyny powództwo powinno być ocenione jako sprzeczne z art. 5 k.c. Wszakże sądy zobowiązane są do stosowania obowiązujących przepisów prawa, a te w momencie odsprzedaży przez pozwanych jednoznacznie określały warunki, w których gmina ma prawo żądać zwrotu udzielonej bonifikaty. Warto też zaznaczyć, że zasada równości wobec prawa nie ma charakteru absolutnego i powinna być rozumiana jako nakaz równego traktowania podmiotów, które charakteryzują się pewną istotną cechą wspólną, stanowiącą kryterium wyróżnienia określonej grupy. Przyjęte rozróżnienie dla potrzeb wykładni i stosowania art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. do kategorii osób, które zbyły nieruchomość nabytą uprzednio z zasobu publicznego w oparciu o kryterium daty zbycia nieruchomości, zasadnie z punktu widzenia treści i celu tej regulacji prawnej różnicuje ich prawa do skorzystania ze zwolnienia od zwrotu kwoty uzyskanej przy jej nabyciu bonifikaty i nie narusza konstytucyjnej zasady równości w jej wyżej przyjętym rozumieniu (zob. cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10). Natomiast każdy obywatel ma obowiązek znać treść powszechnie obowiązujących przepisów ustaw, które są ogłaszane w jawnym dla wszystkich publikatorze i powinni ich przestrzegać bez względu na to czy zostali o ich treści „pouczeni” bądź „poinformowani”, jak to miało miejsce przy umowach zawieranych przez powódkę po 2004 roku. Ponadto, należy podkreślić, że jak zeznała pozwana M. K. (1), przed wykupem dowiadywali się w urzędzie miejskim czy istnieją jakieś ograniczenia, czy trzeba w tym mieszkaniu po nabyciu mieszkać. Interesowali się więc już tym tematem i tym bardziej w tej sytuacji można byłoby wymagać od nich jako od osób wykształconych, z pewnym już doświadczeniem życiowym, aby zapoznali się z ustawowymi regulacjami w tym przedmiocie, aniżeli opierali się li tylko na rzekomych głośnych zapewnieniach anonimowej aktualnie urzędniczki.

Należy też zważyć, że nie zostało wykazane przez pozwanych w toku postępowania dowodowego jaki był właściwie stan nabywanego przez nich lokalu mieszkalnego, jakie dokładnie warunki w nim panowały, przykładowo że zagrażały życiu czy zdrowiu lokatorów, więc konieczne stało się dokonanie jego dalszej sprzedaży po znacznie wyższej cenie aniżeli uiszczona przez nich. Sama śmierć osoby, urodzenie dziecka (tym bardziej, że było to mieszkalnie dwupokojowe o pow. ok. 54 m²), czy dążenie do poprawy komfortu zamieszkiwania, nie jest taką wyjątkową i powszechnie niespotykaną okolicznością, aby dyskwalifikowały co do zasady słuszne roszczenie powódki o zwrot udzielonej dopłaty. Nie stanowi też okoliczności, która czyniłaby zarzut nadużycia prawa skutecznym, ewentualne źródło mobilizacji powodowej Gminy do masowego składania tego rodzaju pozwów, którym miała się stać treść raportu z kontroli przeprowadzonej przez Centralne Biuro Antykorupcyjne. Trzeba też wskazać, że zbywając mieszkanie pozwany za symboliczną wręcz cenę Gmina M. S. wywiązała się z obowiązku zaspokojenia swoim mieszkańcom potrzeb mieszkaniowych, zaś pozwani - przystępując do umowy - w sposób dorozumiany takie warunki mieszkaniowe uznali za odpowiednie. Niewątpliwie również sprzedaż na preferencyjnych warunkach wynikała poniekąd także z woli przerwienia przez gminę na kupujących ciężaru remontu w zbywanych lokalach. Tymczasem po siedmiu miesiącach pozwani sprzedali lokal po cenie rynkowej, nie wynika przy tym z przeprowadzonych w sprawie dowodów, aby poczynili tam w tym czasie jakies remonty, co czyniłoby dla nich obie transakcje opłacalnymi, a nie realizowało interesu gminy. Wreszcie jest znamienym, iż z podawanych przez samego pozwanego R. K. okoliczności faktycznych wynikałoby, że małżonkowie K. od początku nie mieli zamiaru zamieszkiwać w nabywanym na preferencyjnych warunkach lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Jak wyjaśnił bowiem pozwany w toku składanych zeznań, od momentu śmierci ojca (1997 r.) było dla pozwanych jasne, że będą mieszkać z matką i muszą utworzyć rodzinę wielopokoleniową; kupili działkę w S., doprowadzili media i uzyskali pozwolenie na zabudowanie działki siedliskowej w marcu 2000 r.; równolegle matka pozwanego wszczęła już procedurę zmierzającą do wykupu mieszkania przy ul. (...); po czym po jej śmierci wykupu dokonali pozwani i w lipcu 2001 r. dokonali dalszej sprzedaży, przeznaczając uzyskane w ten sposób środki finansowe na budowę domu w S.. W świetle takich okoliczności jako zasadny jawi się więc wniosek, że w momencie rozpoczęcia procedury wykupu z bonifikatą pozwani wcale nie mieli woli zamieszkiwania w S. przy ul. (...), lecz mieli zamiar w niedalekiej przyszłości wybudować dom w S. i zamieszkać tam wspólnie z matką pozwanego. Opisane zachowanie pozwanych, zdaniem Sądu II Instancji, stało w sprzeczności z celem, dla którego udzielona została im bonifikata, którym było też ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. Takie postępowanie pozwanych, nawet jeśli w rezultacie w inny sposób zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe, dodatkowo więc nie wydaje się zdaniem Sądu Odwoławczego zasługiwać na akceptację w świetle zasad współżycia społecznego.

Uwzględniając powyższe argumenty, trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy. Przyjmując, iż roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd Apelacyjny uznał też, że waloryzacja bonifikaty została dokonana przez nią w sposób prawidłowy.

Jurydyczną ocenę tej części rozważań należy poprzedzić zwięzłym omówieniem stanu prawnego. Art. 68 ust. 2 ustawy, w brzmieniu na dzień zawierania umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi a osobami trzecimi, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego: innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się zatem z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu

przez nabywcę lokalu albo wykorzystaniu go na inne cele niż ten, na który został określony w umowie sprzedaży uwzględniającej bonifikatę. Moment ten staje się również miarodajny dla dokonania waloryzacji. Takie stanowisko znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w szczególności na kanwie wydanego w niniejszej sprawie wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297; cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10).

Natomiast na gruncie niniejszej sprawy do dalszej sprzedaży lokalu nabytego przez pozwanych od gminy doszło w dniu 4 lipca 2001 roku i najwcześniej od tego czasu Gmina mogła żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Zasadnym jest przeto, aby waloryzacja obejmowała jedynie okres od udzielenia bonifikaty do lipca 2001 r., kiedy najwcześniej roszczenie o jej zwrot mogło stać się wymagalne. Stwierdzić należy, że taką metodykę przyjęła powódka, ograniczając swe roszczenie na rozprawie w dniu 19 marca 2012 r.

Taka wykładnia wydaje się być tym bardziej słuszna, że na gruncie mającej zastosowanie w sprawie regulacji prawnej, możliwość żądania zwrotu bonifikaty była jedynie uprawnieniem Gminy, a nie jej obowiązkiem. Oznacza to, że obowiązek zwrotu bonifikaty po waloryzacji aktualizował się dopiero wraz ze złożeniem przez uprawnionego wierzyciela oświadczenia woli w przedmiocie żądania zwrotu, jeżeli przez okres ok. 8 lat takie oświadczenie nie było składane, nie sposób przyjąć, w tej części ze względu na zasady współżycia społecznego, aby za cały ów okres, należała się powódce waloryzacja świadczenia. Zważyć należy, że przyjęcie popieranego przez stronę powodową stanowiska, wiążącego mechanizm waloryzacji z momentem faktycznego wystąpienia do pozwanych z wezwaniem do zwrotu bonifikaty, mogłoby stanowić zachętę do nadużyć za strony uprawnionego. Mógłby on zwlekać z żądaniem zwrotu bonifikaty niemal do końca biegu terminu przedawnienia tylko po to, aby wskutek późniejszej waloryzacji uzyskać większe świadczenie (vide: cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przy takiej argumentacji nie ma więc wewnętrznej sprzeczności w rozumowaniu także Sądu Najwyższego zaprezentowanego w motywach wyroku zapadłego w niniejszej sprawie, o odmowie uznania powództwa za wyraz nadużycia prawa i zarazem o ograniczeniu żądanego przez gminę świadczenia waloryzowanego za okres do momentu wymagalności roszczenia, a nie wezwania do zapłaty.

Posługując się zatem wyliczeniem przedstawionym przez powódkę (k. 316) Sąd Apelacyjny przyjął, że udzielona pozwanym bonifikata winna być zwaloryzowana na lipiec 2001 roku, a wówczas to jej wartość wynosiła 79.841,96 zł, którą to kwotę zasądził Sąd I instancji. Pozwani nie zakwestionowali w toku procesu poprawności samego wyliczenia bonifikaty po waloryzacji dokonanego przez powódkę. Przy tym w ocenie Sądu Apelacyjnego każda sprzedaż po cenie niższej niż cena rynkowa jest sprzedażą z zastosowaniem bonifikaty, o której mowa w art. 68 ustawy. Tym samym jako bonifikatę traktować należy także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. Skoro bowiem w art. 68 ust. 1 u.g.n. wyraźnie mowa jest o bonifikacie od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, a także mowa jest o wartości nieruchomości nie niższej niż jej wartość, to każda różnica w tym zakresie będzie właśnie bonifikatą bez względu na to, czy nazwie się ją upustem, ulgą czy też opisze się ją w jakikolwiek inny sposób nie pozostawiający wątpliwości, że mamy do czynienia z obniżeniem ceny rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 ustawy) (vide: cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10). Roszczenie odsetkowe znajdowało oparcie w przepisie art. 481 k.c. i zostało skorelowane z dniem poinformowania powódki przez pozwanych o odmowie uczynienia zadość jej wezwaniu do zwrotu bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., w punkcie I. sentencji wyroku oddalił apelację pozwanych.

Uzasadnione okazało się natomiast zażalenie wywiedzione przez powódkę w zakresie zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o kosztach zastępstwa procesowego, z którego to tytułu zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.635,87 zł. Rozstrzygnięcie w tym zakresie Sąd I instancji wydał na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), przy prawidłowym przyjęciu, że pod względem arytmetycznym powódka wygrała sprawę w 86,64 %, a pozwani jedynie w 13,36 %.

Tym niemniej celnie wskazuje skarżąca, iż Sąd pierwszej instancji pominął przy swych obliczeniach konieczność rozliczenia kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez obie strony w toku wcześniejszego rozpoznawania sprawy w postępowaniu apelacyjnym i w postępowaniu kasacyjnym, które to ostatnie doprowadziło do uchylecia poprzednio wydanych już w sprawie wyroków Sądu I i II instancji. Z pisemnych motywów wyroku w żadnym razie nie wynika, aby pominięcie tych kosztów wynikało z zastosowania przez Sąd Okręgowy dyspozycji art. 102 k.p.c., zaś i Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się ku temu podstaw. W takim stanie rzeczy należało dodatkowo dokonać rozliczenia wszystkich powstałych kosztów zastępstwa procesowego stron w sprawie, która przeszła przez sądy dwóch instancji oraz Sąd Najwyższy. I tak, koszty zastępstwa procesowego w minimalnej stawce w postępowaniu przed Sądem I instancji zgodnie z ww. rozporządzeniem wynoszą 3.600 zł. Skoro skarżąca wygrała spór w 86,64%, to należne jej koszty wynoszą 3.119,04 zł. Stanowisko pozwanych zostało uwzględnione w 13,36%, co równa się z kolei kwocie 480,96 zł należnych im kosztów zastępstwa procesowego. Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą stosunkowo rozdzielone, co niewątpliwie w pełni uzasadnia dokonaną następnie przez Sąd Okręgowy kompensatę wzajemnych roszczeń stron o zwrot należnych im nawzajem kosztów zastępstwa procesowego, stosownie do tej części, w której w sporze wygrali (art. 98 k.p.c.). Odnosząc się do zastrzeżeń wyrażanych przez skarżącą należy wyjaśnić, iż sąd w żadnym razie nie dokonuje potrąceń takich kwot od pełnomocników którejkolwiek ze stron, albowiem zwrot kosztów procesu przysługuje stronom, a nie ich pełnomocnikom procesowym. Według analogicznych zasad należało zatem również rozliczyć koszty reprezentacji stron przez profesjonalnych pełnomocników przed Sądem II instancji (86,64% z 2.700 zł /§ 6 ust. 6 w zw. z art. 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia/ to 2.339,28 zł, a 13,36% - 360,72 zł) oraz przed Sądem Najwyższym (86,64% z 1.800 zł /§ 6 ust. 6 w zw. z art. 12 ust. 4 pkt 2 cyt. rozporządzenia/ to 1.559,52 zł, a 13,36% - 240,52 zł). Łącznie należny powódce zwrot z tytułu tego rodzaju kosztów wyniósł 7.017,84 zł, zaś w przypadku pozwanej - 1.082,16 zł, natomiast po ich potrąceniu ostateczna suma zasądzona przez Sąd Apelacyjny stanowiła kwotę 5.935,68 zł.

W takim też zakresie Sąd Odwoławczy uwzględnił zażalenie powódki, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie II. sentencji. W pozostałej części, w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., zażalenie oddalił (pkt III.).

O kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego orzeczono w punkcie IV. sentencji wyroku, uwzględniając, iż należny jest powódce: zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2.700 zł poniesionych na skutek wywiedzenia przez pozwanych niezasadnej apelacji (na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.)), oraz zwrot kosztów procesu w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 181,50 zł (uwzględniając, że powódka wygrała sprawę w 75%, a poniosła opłatę sądową od zażalenia w wysokości 42 zł i koszty zastępstwa procesowego – 300 zł /§ 6 pkt 3 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia/, stąd należny jej zwrot tych kosztów wyniósł 256,50 zł, zaś pozwani wygrali w 25% i należny był im zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 75 zł /25% z 300 zł/, co po wzajemnym ich skompensowaniu daje kwotę 181,50 zł).

SSO del. T. Żelazowski SSA E. Skotarczak SSA M. Gołuńska