

Sygn. akt II Ca 1404/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek-Moraś SR del. Agnieszka Trytek - Błaszak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 września 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko P. R. i J. R.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 17 września 2013 r., sygn. akt I C 1924/12

I. prostuje oczywiste omyłki pisarskie w punktach 1. i 2. sentencji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że słowa „powodów J. R. i P. R.” zastępuje słowami „pozwanych J. R. i P. R.”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanych J. R. i P. R. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1404/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 września 2013r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie sygn. akt I C 1924/12, w punkcie 1. zasądził solidarnie od pozwanych J. R. i P. R. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 37.137,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 lipca 2011r., a w punkcie 2. zasądził solidarnie od pozwanych J. R. i P. R. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 4.257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Najemcami spornego lokalu byli pozwani J. R. i P. R..

Pozwani wystąpili do Gminy o zawarcie z nimi umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży powyższego lokalu komunalnego.

W dniu 30 marca 2000r. powódka zawarła z P. R. i J. R. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste. W § 4 umowy Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) - oficyna w S. odrębną własność lokalu numer (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 40,63 m⁽²⁾ i sprzedała pozwanym ten lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 67/1000 części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący 67/1000 części. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we współwłasności i udziałem w wieczystym użytkowaniu na łączną kwotę 7.131,60 zł, którą pozwani uiszcili. W § 2 umowy stwierdzono, iż zawarta zostaje na podstawie art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741) oraz, że nabywcy spełniają wszystkie warunki wymagane dla sprzedaży bezprzetargowej przewidziane uchwałą Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997r. numer (...)w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Umowa sprzedaży lokalu z dnia 30 marca 2000r. nie zawierała zastrzeżenia o możliwości żądania zwrotu udzielonej ulgi cenowej za nabycie wskazanego lokalu w przypadku jego zbycia przed upływem 10 lat od daty nabycia prawa własności lokalu. O istnieniu po stronie Gminy M. S. uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty w przypadku zbycia przez nich wykupionego od powódki lokalu komunalnego nie informowali pozwanych także pracownicy powódki.

W dniu 07 sierpnia 2003r. pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz A. Z. za cenę 67.000 zł. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione. Pozyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę pozwani przeznaczyli na remont domu mieszkalnego, w którym aktualnie zamieszkują. Pozwana złożyła niezbędne zeznania podatkowe odnoszące się do zbycia lokalu.

Pismem z dnia 09 maja 2011r. powódka zażądała od pozwanych zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 47.500,36 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Pozwani nie udzielili odpowiedzi na wezwanie.

Aktualnie pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i zamieszkują w stanowiącym własność pozwanej domu mieszkalnym, który pozwana nabyła w drodze dziedziczenia, dokonując remontu domu ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...). Pozwana dzierżawi nadto grunty położone przy ul. (...) w S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Sąd przyjął, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanych kwoty 31.137,53 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, jakiej udzieliła w odniesieniu do ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w trybie art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 115, poz. 741), a podstawy prawnej powództwa upatrywała w unormowaniu art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na rzecz osoby trzeciej (A. Z.), a zatem według stanu prawnego na dzień 07 sierpnia 2003r. Wówczas bowiem, w ocenie powódki, powstało dla niej uprawnienie do domagania się zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty. Z kolei zdaniem pozwanych, miarodajnym dla oceny ewentualnego ich obowiązku w zakresie zwrotu tej bonifikaty winien być aktualny stan prawny.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu kształtuje generalną zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w oparciu

o jej wartość (art. 67 ust. 1 i 3). W art. 68 ustawodawca wprowadził szereg wyjątków od powyższej zasady, które usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla nabywców. Do wyjątków tych zaliczył sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 67 ust. 1 pkt 7). Powołując się na orzecznictwo Sądu podkreślił, że ratio legis takiego unormowania polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dn. 15.01.2003r., IV CKN 1637/00, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dn. 06.11.2002r., III CZP 59/02). Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Skutkuje to przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 dziesięcioletni okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu tą nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. Dokonanie sprzedaży lokalu rodziło uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy lokalu) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty. Według wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, sformułowanie ustawy o "zwrocie kwoty równej bonifikacie" nie jest precyzyjne, albowiem w istocie nie chodzi tu o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 11.04.2008r., III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108).

Sąd przyjął, że pomiędzy stronami nie stanowiło przedmiotu sporu, iż w związku ze zbyciem lokalu powódka udzieliła pozwanym ulgi (bonifikaty w rozumieniu ustawy) w łącznej wysokości 75% od wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (§ 3b umowy z dnia 30 marca 2000r.), oraz 30% ulgi na zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, tj. w kwocie 33.620,40 zł. Różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. (40.752,00 zł), a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwaną za ten lokal (7.131,60 zł) stanowiła udzieloną pozwanym przez powódkę bonifikatę.

Sąd podkreślił, że art. 68 ust. 2 był wielokrotnie zmieniany, jednak do chwili nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Przepis ten dotyczył sytuacji, w której gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przewidywał on przy tym 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 2004r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003r. (Dz.U. z 2004r. Nr 141, poz. 1492) takiej modyfikacji, że przewidywał powstanie zobowiązania do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążającego nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Zgodnie z art. 2a przepis ten nie miał zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Według Sądu, zmiana ta nie miała istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację natury redakcyjnej. W ocenie Sądu to, czy określone zobowiązanie zostanie opisane w ustawie jako prawo wierzyciela do dochodzenia określonego świadczenia ("właściwy organ może żądać zwrotu"), czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia ("nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty") jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i to od woli wierzyciela zależy, czy roszczenie to zostanie wykorzystane.

Dalej Sąd rozważał, że ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), dokonano zmiany istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5, zgodnie z którym przepisu ust. 2, czyli obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, nie stosuje się w przypadku

sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd Rejonowy nie zgodził się z twierdzeniami pozwanych, iż z uwagi na okoliczność przeznaczenia środków uzyskanych przez nich ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na remont innego lokalu, zaspokajającego ich potrzeby mieszkaniowe, obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstał. Sąd zauważył, że miarodajnym dla oceny obowiązku pozwanych zwrotu spornej bonifikaty (zwaloryzowanej) winien być stan prawny istniejący w dacie zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i udzielenia tej bonifikaty oraz z daty zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego. W tych obu datach obowiązywał art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym brzmieniu, który nie przewidywał w razie zbycia - nabytego uprzednio - lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej transakcji na cele mieszkaniowe. Powołane zwolnienie ustawodawca wprowadził dopiero ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 173, poz. 1218), poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5. Aktualnie obowiązujące unormowanie art. 68 ust. 2a nie mogło więc stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanych w zakresie zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty. Sąd uznał, że gdyby wolą ustawodawcy było ograniczenie restrykcyjności ustawy w zakresie regulowania obowiązku zwrotu bonifikaty nie tylko wobec umów zawieranych po dacie nowelizacji, ale również w odniesieniu do transakcji zawartych w przeszłości, musiałby tę kwestię unormować w sposób wyraźny w stosownych przepisach przejściowych. Z takiej możliwości prawodawca jednak nie skorzystał. W takim stanie prawnym roszczenia, których przesłanki ziszczyły się przed datą nowelizacji, nie straciły na swojej aktualności i mogą być dochodzone na zasadach obowiązujących w dacie ich powstania. Na marginesie Sąd też wskazał, iż cytowane przepisy w brzmieniu nadanym im ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. stanowią, że obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Ustawodawca zwalniając zbywców od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty miał na względzie wyłącznie nabycie innego lokalu bądź nieruchomości. Gdyby zatem nawet odnosić nowo obowiązujące przepisy do sytuacji prawnej pozwanych, to przesłanki do zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty nie może stanowić remont lokalu bądź nieruchomości.

Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008r. (III CZP 24/08, Biuletyn SN 2008/5/5) Sąd wskazał, że skoro zarówno ustawa nowelizacyjna z 2003r., jak i wcześniejsze ustawy nowelizacyjne z roku 1998 i 2000 nie zawierały przepisów przejściowych, zgodnie z ogólną zasadą nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą zastosowanie znajdowały przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określają prawa, i obowiązki stron umowy, w tym ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty według zasad obowiązujących w dacie zawarcia umowy.

Sąd ocenił, że skoro w niniejszej sprawie umowa sprzedaży lokalu przez powodową Gminę z pozwanymi zawarta została w dniu 30 marca 2000r., zaś umowa zbycia lokalu przez pozwanych osobie trzeciej w dniu 07 sierpnia 2003r., to oba zdarzenia zaistniały pod rządami art. 68 ust. 2 w brzmieniu następującym: "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 pięciu lat na cele inne niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej)".

Sąd uznał, że kluczowymi dla rozstrzygnięcia sporu miały nadto unormowania art. 68 ust. 1 pkt 7 i art. 67 ust. 3.

Ocenił, że pozwani przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu od powódki, dokonali zbycia lokalu na rzecz osoby trzeciej, nie należącej do kręgu osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 w brzmieniu ówczesnym. W konsekwencji Sąd przyjął, że już w dacie zbycia, tj. 07 sierpnia 2003r. zaktualizowało się wynikające z art. 68 ust. 2 uprawnienie powódki do dochodzenia od pozwanych zwrotu udzielonej im przez powódkę przy sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul.

(...) w S. zwaloryzowanej bonifikaty. Do roszczenia powódki należało stosować przesłanki wynikające z treści ustawy obowiązującej w chwili jego powstania.

Sąd nie podzielił zapatrywania strony pozwanej, iż powódka nie może domagać się zwrotu od pozwanych udzielonej im uprzednio bonifikaty, albowiem zastrzeżenia żądania jej zwrotu - w przypadku wcześniejszego niż to wynika z art. 68 ust. 2 zbycia lokalu mieszkalnego - nie zastrzeżono w łączącej strony umowie sprzedaży lokalu. Do zawarcia umowy doszło w szczególnym trybie, jaki ustawodawca unormował w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co de facto wynika z treści tej umowy. W konsekwencji, czynność prawna wywołała nie tylko skutki w niej wyrażone (przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na pozwanych), ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 (art. 56 kc). Dla wywołania skutku wynikającego z unormowania cytowanej jednostki redakcyjnej, co podkreśla się zarówno w doktrynie, jak i judykaturze, nie jest konieczna wola, ani nawet świadomość i wiedza stron stosunku prawnego co do treści oznaczonej, normy zawartej w ustawie. Zastrzeżony ustawowo skutek czynności prawnej powstaje ex lege. W tym stanie rzeczy wątpliwości Sądu nie budziło, iż pomimo niezastrzeżenia w umowie pomiędzy stronami uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, nie poinformowania pozwanych o wynikającym z ustawy uprawnieniu w powyższym zakresie, dyspozycja przepisu art. 68 ust. 2 ustawy stała się z mocy prawa elementem treści powstałego wskutek zawarcia umowy stosunku prawnego. Sąd podkreślił przy tym, iż akt prawa powszechnie obowiązującego (w tym ustawa i rozporządzenie) obliguje każdego do jego przestrzegania, bez względu na to, czy zna unormowania w nim zawarte, a niezajomość prawa szkodzi osobie, której dany przepis dotyczy. W przeciwnym razie, brak świadomości prawnej w zakresie stanu ustawodawstwa, stałyby się przesłanką unikania negatywnych konsekwencji prawnych. Sąd podkreślił też, że w łączącej strony umowie sprzedaży nieruchomości wyraźnie zastrzeżono, iż zostaje ona zawarta w oparciu o unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanych jakoby nie zdawali sobie sprawy z konsekwencji zawieranej z powódką umowy oraz nie posiadali fachowej wiedzy. Zdaniem Sądu, wiedza o obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji spełnienia przesłanek ustawowych nie wymaga fachowej wiedzy, a ponadto pozwani winni we własnym zakresie również pozyskać informacje, jakie regulacje leżą u podstaw zawieranej przez nich umowy. Pozwanych nie można uznać za ludzi nieporadnych, zwłaszcza w świetle okoliczności, iż dopełnili wszelkich wymogów podatkowych związanych z zawarciem obu umów sprzedaży.

Sąd wyjaśnił, że przyczyną oddalenia na rozprawie w dniu 12 września 2013r. wniosku pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. na gruntowny remont i przebudowę domu przy ul. (...) w S. oraz wartości tego remontu i przebudowy jest brzmienie przepisów, z których wynika, że remont nieruchomości nie wchodzi w krąg zwolnień od domagania się zwrotu bonifikaty, i to niezależnie od tego, czy został przeprowadzony pod rządami pierwotnie obowiązującej ustawy, czy w chwili nowelizacji przepisów ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego w sprawie Sąd uznał za niecelowe, służące jedynie przedłużeniu postępowania i powodujące konieczność poniesienia dodatkowych kosztów postępowania, co zaś godzi w zasadę ekonomiki procesowej. Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a wskazany przez pozwanych dowód jest nieprzydatny dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu, w rozpoznawanej sprawie nie istnieją wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd przy tym zaakcentował, że powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Ratio legis unormowań ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez okres co najmniej dziesięciu lat w tym właśnie celu. Zbycie przedmiotowego lokalu za cenę wielokrotnie przynoszącą uiszczoną na rzecz gminy cenę nabycia przed upływem zastrzeżonego ustawowo terminu skutkuje natomiast wzbogaceniem podmiotu, któremu udzielono bonifikaty, kosztem powódki, a tym samym wspólnoty samorządowej. Sąd dostrzegł też, iż pozwani przeznaczili kwotę

uzyskaną ze sprzedaży nabytego od gminy lokalu na polepszenie swojej sytuacji mieszkaniowej w większym, bardziej komfortowym domu. Celem jednakże udzielenia pozwanym pomocy ze środków publicznych nie było podniesienie komfortu ich życia, a zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych i dlatego Sąd nie zgodził się ze stwierdzeniem pozwanych, jakoby dwupokojowe mieszkanie nie zaspokajało potrzeb mieszkaniowych czteroosobowej rodziny. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że nie można czynić powódce zarzutu nadużycia prawa, albowiem jego realizacja zmierza faktycznie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwanych niezgodnie z jej przeznaczeniem i ewentualnego ich przeznaczenia na zaspokojenie potrzeb pozostałych przedstawicieli społeczności lokalnej.

Sąd dostrzegł także, że zrealizowanie przez powódkę roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty spowoduje utratę przez powodów sumy niższej, niż ta, jaką zyskali odsprzedając przedmiotowy lokal. Cena uzyskana przez nich w wyniku tej drugiej transakcji okazała się być o niemal 60.000 zł wyższa od tej, jaką sami uścili uprzednio na rzecz powódki. Powódka zaś dochodzi kwoty niewiele ponad 37.000 zł. W tym stanie rzeczy zaspokojenie wierzytelności powodowej Gminy nie stanowi rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego i nadużycia prawa.

Nadużycia prawa nie stanowiła, zdaniem Sądu, długa zwłoka powódki w dochodzeniu przysługującego jej roszczenia o zwrot udzielonej pozwanym bonifikaty. Wierzyciel może poszukiwać ochrony sądowej przysługującego mu względem dłużnika roszczenia w zasadzie w każdym czasie, chyba że dłużnik skutecznie podniesie zarzut przedawnienia dochodzonego przed sądem roszczenia. Roszczenie stanowiące podstawę powództwa wywiedzionego w niniejszej sprawie nie uległo przedawnieniu. Zgodnie z art. 118 kc, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Roszczenie o zwrot udzielonej uprzednio pozwanym bonifikaty nie stanowi świadczenia okresowego, ani związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, co przy braku unormowań szczególnych prowadzi do wniosku, iż ulega ono przedawnieniu z upływem ogólnego terminu dziesięcioletniego. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się, zgodnie z art. 120 kc, od dnia w którym roszczenie stało się wymagalne. Dochodzone pozwem roszczenie zaktualizowało się (powstało) już w dacie zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. z naruszeniem art. 68 ust. 2, tj. z dniem 07 sierpnia 2003r. i w tej samej dacie rozpoczął bieg termin przedawnienia tego roszczenia. Powództwo wywiedziono w dniu 16 maja 2012r. i w tej dacie nastąpiło z mocy art. 123 § 1 pkt 1 kc przerwanie biegu terminu przedawnienia, który nie biegnie aż do zakończenia postępowania w niniejszej sprawie (art. 124 § 2 kc), toteż stanowiące jego podstawę roszczenie nie uległo przedawnieniu. Według Sądu, nie sposób uznać za racjonalne różnicowanie oceny dochodzonego roszczenia w kontekście zasad współżycia społecznego w zależności od tego, w jakim czasie od jego wymagalności będzie dochodzone. Po to ustawodawca ustanawia terminy przedawnienia, aby określić w jak długim czasie interes prawny wierzyciela powinien podlegać ochronie prawnej. Niczym nie uzasadnione byłoby więc limitowanie tej ochrony równoległe przy użyciu klauzul generalnych zawartych w art. 5 kc.

Nie budziło Sądu wątpliwości, iż obowiązek zwrotu kwoty równej waloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r., III CZP 131/09), po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Roszczenie powódki stało się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwała ona pozwanych do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie, a zatem we wrześniu 2003r. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011r., II CSK 683/10). Na marginesie Sąd zaznaczył, iż pozwani nie kwestionowali przyjętego przez powódkę sposobu waloryzacji kwoty dochodzonej pozwem.

Uznając, że powódce przysługuje skuteczne względem pozwanych roszczenie o zwrot udzielonej im bonifikaty w dochodzonej pozwem wysokości, Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie odsetek ustawowych Sąd wydał na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Powódka wezwała pozwanych do zwrotu dochodzonej pozwem kwoty pismem z dnia 09 maja 2011r., zakreślając im 14 - dniowy termin spełnienia świadczenia. Pozwani nie odebrali przesyłki. Zgodnie z art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Sąd przyjął,

iż ostatnim możliwym dniem, w którym pozwani mogli zapoznać się z treścią wezwania do zapłaty, był 16 czerwca 2011r. (data pieczęci operatora pocztowego). Zakreślony pozwanym 14-dniowy termin upłynął bezskutecznie w dniu 30 czerwca 2011r., zaś od 1 lipca 2011r. pozwani pozostają w opóźnieniu i od tej daty przysługują powódce odsetki od zasądzonej kwoty.

O kosztach procesu w punkcie 2. sentencji wyroku Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 kpc. W rozpoznawanej sprawie wygrała powódka w całości, co uzasadniało obciążenie pozwanych całością kosztów poniesionych przez powódkę. Na wskazane koszty składały się opłata od pozwu w kwocie 1.857 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, ustalone w oparciu o unormowanie § 6 pkt 5 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 ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że działanie powódki nie stanowi działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa, podczas gdy bonifikata stanowi formę pomocy publicznej w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i uznanie, że:
 - a) zbycie przez pozwanych lokalu skutkowało ich wzbogaceniem kosztem powódki, a tym samym wspólnoty samorządowej;
 - b) pozwani przeznaczili cenę uzyskaną ze sprzedaży nabytego od Gminy lokalu na polepszenie swojej sytuacji mieszkaniowej w większym, bardziej komfortowym domu;
 - c) dwupokojowe mieszkanie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe czteroosobowej rodziny podczas, gdy Sąd nie znał stanu przedmiotowego lokalu i nie mógł ocenić w sposób nie budzący wątpliwości, czy zaspokajał on potrzeby rodziny pozwanych.

Czyniąc powyższe zarzuty, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W uzasadnieniu apelujący wskazali, że w kolejnych nowelizacjach art. 68 ustawodawca rozszerzał katalog sytuacji wyłączających zwrot bonifikaty. Kolejne zmiany brzmienia tego przepisu, jakkolwiek nie znajdują bezpośredniego zastosowania w niniejszej sprawie, to jednak winny być brane pod uwagę przy ustalaniu celu regulacji także w kształcie obowiązującym w dacie aktualizacji roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty w niniejszym procesie.

W ocenie pozwanych sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2, to jednak uczynił to nie z chęci (w celu) uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy publicznej i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Pozwani wprawdzie dokonali zbycia przedmiotowego lokalu na rzecz osoby trzeciej, nie należącej do kręgu osób bliskich przed upływem 5 lat, jednakże kwotę uzyskaną ze sprzedaży przeznaczili na zaspokojenie potrzeb

mieszkaniowych swoich i rodziny. Tym samym nie sposób uznać, że zbycie przez pozwanych lokalu skutkowało ich wzbogaceniem kosztem powódki, a tym samym wspólnoty samorządowej.

Pozwani nie zgodzili się ze stwierdzeniem Sądu, jakoby przeznaczili cenę uzyskaną ze sprzedaży nabytego od gminy lokalu na polepszenie swojej sytuacji mieszkaniowej. Zarzucili Sądowi, że dokonał tej oceny w oderwaniu od analizy stanu majątkowego i rodzinnego pozwanych, jak również warunków panujących w lokalu nabytym od gminy. Podkreślili, że zbyty przez pozwanych lokal znajdował się w oficynie na trzecim piętrze, nie było toalet w lokalu, które znajdowały się na półpiętrze, sąsiedztwo nie sprzyjało wychowaniu dwojga małoletnich dzieci.

Według apelujących, Sąd całkowicie zignorował fakt, że do zbycia spornego lokalu zmusiła pozwanych sytuacja życiowa, na którą nie mieli wpływu. Pozwana J. R. nabyła w drodze spadku po matce, L. M., nakłady w postaci domu mieszkalnego o powierzchni 60m² położonego w S. przy ul. (...), wybudowanego na gruncie wydzierżawionym od Gminy M. S.. Matka pozwanej zmarła 22 lipca 2001 roku, a więc już po nabyciu od powódki spornego lokalu (30 marca 2000r.). Tym samym pozwani znaleźli się w sytuacji, kiedy musieli utrzymać dwie nieruchomości, co przekraczało ich możliwości finansowe. Z uwagi na wskazane powyżej wady spornego lokalu pozwani zdecydowali się zamieszkać w domu przy ul. (...) w S., a lokal nabyty od gminy sprzedać i wykorzystać w ten sposób uzyskane środki na niezbędny remont domu. Nie było to "podniesienie komfortu" życia pozwanych, jak ujął to Sąd Rejonowy. Świadczy o tym standard domu, jego metraż (60m²), jak i lokalizacja, która nie należy do atrakcyjnych (Wyspa Pucka). Pozwani zwrócili uwagę, że nie można kategorycznie oceniać tego, czy dwupokojowe mieszkanie zaspokaja potrzeby czteroosobowej rodziny, jak uczynił to Sąd.

Zarzucili brak jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że pozwani sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od powódki w formie bonifikaty. Podkreślili również, że w sprawie niniejszej należy akcentować zasadę lojalności gminy jako reprezentującej władzę publiczną wobec nabywcy lokalu i konieczność oceny zachowania zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego.

Powódka Gmina M. S. wniosła w odpowiedzi na apelację o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, więc Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej, przy uwzględnieniu zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i poparł je rzetelną analizą ujawnionych w sprawie okoliczności, dochodząc do trafnej konkluzji, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Sąd Odwoławczy argumentację Sądu I instancji w całej rozciągłości więc podziela i przyjmuje za własną, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ponowne szczegółowe przytaczanie tych samych motywów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 kwietnia 2000r. IV CKN 1/2000). W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 kpc uzasadnieniu wyroku, Sąd Rejonowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił precyzyjnie podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie wszystkie konieczne przepisy prawa, z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w kwestiach będących istotnymi w sprawie. Sama wzmianka w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji o akceptacji ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd pierwszej instancji oraz o trafności i zgodności z prawem wydanego przez ten sąd orzeczenia wystarcza do wywiązania się z zawartego w art. 328 § 2 kpc obowiązku wskazania podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587).

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008 Nr 6, poz. 55).

Za chybiony uznał Sąd Okręgowy zarzut pozwanych w oparciu o przepis art. 5 kc. Wskazany przepis znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego nie dokonując jednak ich zdefiniowania. Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przenosząc to do roszczenia powódki Sąd stwierdził, że żądanie przez nią zwrotu udzielonej bonifikaty nie stoi w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współzycia społecznego, a także ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Roszczenie powódki wynika wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a korzystanie przez powódkę z jej uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Pozwani nie wykazali istnienia szczególnych okoliczności, które by obaliły domniemanie, że Gmina korzysta ze swojego prawa. W konsekwencji w ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd nie dopatrywał się w zachowaniu Gminy działań uprawniających do wniosku, że nadużywa ona przysługującego jej prawa podmiotowego. Tak oceniając zachowanie Gminy podkreślić należy, że ratio legis unormowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu. Z tego względu umożliwienie pozwanym bezprzetargowego nabycia nieruchomości - w dodatku po skorzystaniu z bonifikaty - stanowiło niewątpliwie formy pomocy w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na warunkach preferencyjnych powódka doprowadziła do zmniejszenia swego majątku, realną korzyść z tego tytułu odnieśli przede wszystkim najemcy lokali mieszkalnych, którzy uzyskiwali prawo własności zajmowanych mieszkań za cenę znacznie niższą niż obowiązująca na wolnym rynku. Z tego względu zasady sprawiedliwości społecznej wymagały, aby osoby, które w ten sposób nabyły lokale mieszkalne, przeznaczyły te lokale na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, a nie czyniły je przedmiotem obrotu prawnego, gdyż odmienne rozwiązanie prowadziłoby do uzyskiwania korzyści majątkowych przez poszczególne jednostki kosztem interesów gminy, czyli de facto całej lokalnej społeczności. Pozwani po nabyciu lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach zaledwie po trzech latach zbyli mieszkanie za cenę rynkową, która znacznie przewyższała cenę zapłaconą powódce. Sąd wziął pod uwagę, że pozwani uzyskane w ten sposób środki przeznaczyli na zaspokojenie w inny sposób swych potrzeb mieszkaniowych, jednak okoliczność ta nie mogła zniweczyć zasadności roszczenia pozwu i to także w świetle normy prawnej zawartej w art. 5 kc. Wykorzystywanie pomocy publicznej na polepszenie warunków swojego bytu, poprzez remont innego zaplecza mieszkalnego, w żadnej mierze nie stanowi wypadku szczególnie uzasadnionego, który obecnie mógłby powodować oddalenie powództwa na zasadzie art. 5 kc. Nie można podzielić zapatrywania pozwanych przedstawionego w apelacji, iż nie mieli oni wyboru w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu i musieli przejąć dom mieszkalny uzyskany przez pozwaną w wyniku spadkobrania po matce, bowiem nie byli w stanie utrzymać finansowo domu i lokalu. Pozwani mieli jednak wybór, którego właśnie dokonali poprzez sprzedaż lokalu nabytego od Gminy. Aby nie narażać się na obowiązek zwrotu bonifikaty i nie musieć utrzymywać dwóch miejsc do zamieszkania, pozwana nie powinna była zawierać w dniu 30 listopada 2001r. umowy dzierżawy z Gminą M. S. terenu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 1756 m², na którym posadowiony jest dom mieszkalny, pomieszczenie gospodarcze i garaż, a wszelkie własne środki finansowe przeznaczyć na podniesienie standardu dotychczasowego lokalu np. poprzez wykonanie toalety w mieszkaniu. Dom został wybudowany na cudzym gruncie (gruncie Gminy), dlatego pozwani nie mogą go sprzedać, a pozostaje im ewentualne roszczenie o zwrot nakładów na cudzą nieruchomość. Zapewne z tej przyczyny podjęli decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego i uzyskane w ten sposób pieniądze mogli przeznaczyć na remont domu, przez co niewątpliwie podnieśli komfort swojego zamieszkiwania.

Dysponują bowiem terenem wokół domu o dużej powierzchni, a poza domem mają jeszcze do swojej dyspozycji pomieszczenie gospodarcze i garaż. Jeżeli według pozwanych, lokal przy ul. (...) nie nadawał się do zamieszkania przez ich rodzinę, pozwani mogli nie nabywać jego własności i czynić starania o inny lokal. Na wzbogacenie się pozwanych kosztem Gminy wskazuje również okoliczność taka, że gdyby pozwani lokalu nie nabyli od Gminy, nie mieliby środków na remont domu i nie mogliby w nim zamieszkać. Tylko nabycie lokalu na preferencyjnych zasadach i następnie jego sprzedaż na warunkach wolnorynkowych pozwoliła pozwanym na uzyskanie środków pieniężnych wystarczających na przeprowadzenie remontu domu. Tak jak podkreślał to Sąd Rejonowy, sprzedaż lokalu z bonifikatą miała umożliwić uzyskanie konkretnego lokalu przez najemcę, nie zaś stanowić środek do polepszenia sobie warunków mieszkaniowych. Najemca składając wniosek o nabycie lokalu wyrażał tym samym deklarację, że dany lokal jemu odpowiada i chce w nim mieszkać. W ten sposób realizowany jest cel zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, o którym stanowi art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że po stronie pozwanych nie istnieją szczególne okoliczności uzasadniające w oparciu o art. 5 kc oddalenie powództwa.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy oceny materiału dowodowego w sposób dowolny i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, stwierdzić należy, że jest on nietrafny. Wskazać w tym miejscu należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r., sygn. VI ACa 31/12, LEX nr 1222137). Ocena dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie dokonana przez Sąd Rejonowy okazała się prawidłowa i nie można uznać, aby była dowolna. Sąd Okręgowy potwierdził prawidłowość tej oceny przy rozważaniu zarzutu naruszenia art. 5 kc. Dodać tylko można, dla wyczerpania krytyki bezzasadności zarzutu apelacyjnego, iż za kwotę 7.131,60 zł stanowiącą cenę nabycia lokalu, pozwani nie dokonali remontu domu przy ul. (...). Na remont przeznaczili kwotę znacznie wyższą, a posiadali ją ze sprzedaży lokalu – uprzednio komunalnego. Różnica pomiędzy kwotą wydatkowaną przez pozwanych na zakup lokalu a kwotą uzyskaną ze sprzedaży przez nich lokalu stanowi wzbogacenie pozwanych. Nie ma przy tym znaczenia, że kwota ta też została przeznaczona na cele mieszkalne (na nakłady na cudzy grunt), bowiem powódka sprzedała lokal pozwanym po to, aby w tym konkretnym lokalu zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe przez kolejne lata. Mieszkanie przy ul. (...) zaspokajało potrzeby mieszkaniowe pozwanych, skoro podjęli decyzję o jego nabyciu. Z doświadczenia życiowego wynika bowiem, że podejmuje się decyzję o zakupie tego lokalu, w którym zamierza się mieszkać. Nie nabywa się własności lokalu w sytuacji, kiedy wychodzi się z założenia, że nie spełnia on potrzeb rodziny (niewłaściwe położenie i wyposażenie lokalu).

W sprawie były spełnione wszystkie przesłanki wymagane przez przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 07 stycznia 2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U. z 2000r. Nr 6, poz. 70), czyli aktualnym na dzień 07 sierpnia 2003r. (dzień zbycia lokalu przez pozwanych), bowiem w tej dacie powstało roszczenie powódki o zwrot świadczenia stanowiącego równowartość bonifikaty udzielonej pozwanym. Pozwani zbyli lokal mieszkalny przed upływem dziesięciu lat od jego nabycia od Gminy i powyższe zbycie nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Gminie przysługiwało więc w stosunku do pozwanych roszczenie o zwrot świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji.

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z uchybień zarzucanych mu przez apelującego, a kwestionowane rozstrzygnięcie - oparte na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy i na prawidłowej analizie prawnej zgłoszonego pod osąd roszczenia - odpowiada prawu.

Wobec tego, że w sentencji zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy nieprawidłowo oznaczył pozwanych P. R. i J. R. jako powodów, sprostowania oczywistej omyłki dokonał na podstawie art. 350 § 3 kpc Sąd Okręgowy w punkcie I. sentencji wyroku.

Apelacja pozwanych jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III. sentencji wyroku znajduje swoją podstawę w art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc, § 12 ust. 1 pkt 1 w związku z § 6 pkt 5 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 ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490). Stawka minimalna za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed sądem okręgowym wynosi 50% tej stawki, nie mniej jednak niż 60 zł. Pozwani określili wartość przedmiotu zaskarżenia w wysokości 37.138 zł, a zatem stawka minimalna wynosi 2.400 zł, z czego 50% daje kwotę 1.200 zł.