

Sygn. akt II Ca 558/16

II Cz 685/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Iwona Siuta
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 listopada 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **I. K. (1) i J. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 2367/14

oraz na skutek zażalenia powódki na punkt II. wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 2367/14

1. **oddala apelację;**
2. **zmienia zaskarżone orzeczenie w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od pozwanych I. K. (1) i J. K. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę (...) (trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt trzy) złote tytułem kosztów procesu i odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu w pozostałej części;**
3. **oddala zażalenie w pozostałej części;**
4. **zasądza od pozwanych I. K. (1) i J. K. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania w instancji odwoławczej i w pozostałym zakresie odstępuje od obciążenia pozwanych tymi kosztami.**

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Iwona Siuta

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2016 roku (sygn. I C 2367/14) wydanym w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko I. K. (1) i J. K. (1) o zapłatę Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. zasądził od pozwanych I. K. (1) i J. K. (1) — solidarnie — na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 56.048,64 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 19 września 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

### ***Sąd Rejonowy oparł powyższy wyrok na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:***

Lokal nr (...) składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 60,34m<sup>2</sup>, położony w S. przy ul. (...), należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Najemcami spornego lokalu byli I. K. (2) i J. K. (2).

W dniu 23 kwietnia 2001 roku Gmina M. S. zawarła z I. K. (1) i J. K. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i jego sprzedaży. W § 5 umowy Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała pozwanej ten lokal wraz z udziałem we współwłasności pozostałej części budynku wynoszącym (...) części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku na łączną kwotę 15.079 złotych po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 15% ulgi wynikającej z wyboru sposobu płatności (§ 8 umowy), którą pozwana uiściła. W § 8 umowy wskazano jednocześnie, iż wartość zbywanego na rzecz pozwanej lokalu wynosiła 70.960 złotych. W § 4 umowy stwierdzono, iż przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 roku, poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku poz. 388).

W dacie zawarcia umowy obowiązywała uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 roku numer XVI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, w treści której zastrzeżono, iż została ona uchwalona m.in. na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W treści umowy sprzedaży lokalu z dnia 23 kwietnia 2001 roku nie wskazano na istnienie jakichkolwiek ograniczeń związanych z dysponowaniem i rozporządzaniem nabytej w tym trybie nieruchomości. W szczególności nie zastrzeżono możliwości żądania zwrotu udzielonej ulgi cenowej za nabycie wskazanego lokalu w przypadku jego zbycia przed upływem 5 lat od daty nabycia prawa własności lokalu.

W dniu 22 listopada 2004 roku pozwani sprzedali lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. J. F. za cenę 75.000 złotych. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione. Całą pozyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę pozwani przeznaczyci na pokrycie kosztów kupna (54.000 złotych) oraz remontu nieruchomości. Zakupili oni przeznaczoną do remontu nieruchomość położoną przy ul. (...) w P.. Nieruchomość ta nie była wcześniej wykorzystywana na cele mieszkaniowe i wymagała gruntownego remontu. Przeprowadzony remont skutkował powstaniem na terenie tej nieruchomości trzech odrębnych lokali mieszkalnych. Pierwszy z nich został zamieszkały przez małżonków I. i J. K. (2). Natomiast dwa pozostałe przez ich dorosłych synów. Nieruchomość tę zakupili za środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w S. wraz ze swoim dorosłym synem, czyniąc w ten sposób na rzecz syna darowiznę, nie przeznaczając on bowiem na jej zakup żadnych środków finansowych.

Pismem z dnia 17 września 2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 60.994,41 złotych tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...)

położonego w budynku przy ul. (...) w S.. W wezwaniu powódka wskazała, iż waloryzacji podlegającej zwrotowi bonifikaty dokonała na grudzień 2004 roku przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Wezwania te odebrał w dniu 21 września 2012 roku Jak K..

W odpowiedzi I. i J. K. (3) pismem z dnia 2 października 2012 roku wskazali, że żądanie zwrotu bonifikaty jest bezpodstawne, albowiem środki otrzymane z zakupu nieruchomości przeznaczyli w całości na kupno nieruchomości, zaś zakupu tego dokonali w terminie krótszym niż 12 miesięcy od sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zaznaczyli przy tym, że informację o takiej możliwości otrzymali od pośrednika nieruchomości uczestniczącego w czynności sprzedaży spornej nieruchomości.

Pismem z dnia 31 stycznia 2013 roku Gmina M. S. wskazała pozwanym na możliwość rozłożenia na raty zwrotu bonifikaty w kwocie 55.881 złotych (70.960 złotych – 15.079 złotych) na 250 rat w kwotach po 223 złotych.

Powódka dokonała waloryzacji wskazanej bonifikaty w kwocie 55.881 złotych przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, uwzględniających wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwanym bonifikaty (23 kwietnia 2001 roku) do grudnia 2004 roku wynosi 60.994,41 złotych.

Aktualnie nieruchomość przy ul. (...) w P. zamieszkiwana jest przez małżonków I. i J. K. (2) oraz ich młodszego syna wraz z małżonką i dwójką dzieci (8 i 10 lat). Trzecie z mieszkań należące do drugiego syna pozwanych R. K. nie jest obecnie przez niego zamieszkiwane, a pozwani pozostają z tym synem w konflikcie. Zamieszkujący wraz z rodzicami syn pracuje aktualnie jako spawacz w S., natomiast jego małżonka nie pracuje, zajmując się dziećmi i domem. I. K. (2) otrzymuje emeryturę w wysokości 620 złotych, natomiast J. K. (2) rentę wypadkową w kwocie 1.760 złotych. Małżonkom pomaga również ich młodszy syn. I. K. (2) ma aktualnie 63 lata, zaś J. K. (2) 67 lat.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte o treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 1997 roku Nr 115, poz. 741), za uzasadnione w całości. Sąd Rejonowy wskazał, że w przepisie tym ustawodawca wskazał na przesłanki, które usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla nabywców lokali. Do wyjątków tych w szczególności zaliczył sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 67 ust. 1 pkt 7). Sąd Rejonowy wskazał, że w orzecznictwie podkreślono, że ratio legis przyjętego unormowania w tym ostatnim zakresie polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy (dotychczasowemu najemcy lokalu) upustu cenowego na sprzedawany lokal. Wiąże się to z przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustawodawca, chcąc, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Przewidziana w cytowanej jednostce redakcyjnej 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 zgodnie z ustawą rodzi bowiem uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy lokalu) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty.

Sąd Rejonowy uznał, że w toku niniejszego procesu bezsporne było, iż powódka zawarła z pozwanymi mowę sprzedaży należącego do zasobów komunalnych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), za kwotę 15.079 złotych, zaś podstawę prawną dla zawarcia tej umowy stanowiły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu

ówcześniej obowiązującym, co zostało wprost wyartykułowane w § 4 powołanej umowy. W konsekwencji należało przyjąć, iż w związku ze zbyciem przedmiotowego lokalu powódka udzieliła pozwanym ulgi czyli bonifikaty w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami od wartości nieruchomości oszacowanej na kwotę 55.881 złotych. Odwołanie do przepisów tej ustawy znalazło się w samej umowie, nadto treść aktu notarialnego zawierała odesłanie do przepisów uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr XLI/522/97. Ten akt regulował zaś właśnie kwestie sprzedaży lokalnych przez gminę, z udzieleniem „ulgi”. Jednocześnie w treści tej uchwały zaznaczono, że podstawą do jego wydania był m.in. art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stąd sąd uznał, że posługiwanie się terminem ulga nie było zabiegiem normatywnym, a intencją uchwałodawcy i stron umowy było ustalenie reguł obniżania ceny w trybie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie należało więc przywiązywać wagi do tego, czy posłużono się w tym celu terminem bonifikata, czy ulga.

Sąd Rejonowy ustalił, że różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwaną za ten lokal wyniosła 55.881 złotych. Mając na względzie powyższe przyjął, że kwota ta określała w istocie zakres udzielonej pozwanej bonifikaty w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy podkreślił, że jakkolwiek, stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku 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. Sąd Rejonowy wskazał, że od dnia 22 września 2004 roku treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 roku (Dz. U. z 2004 roku, 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. Zmiana ta, nie miała jednak istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację jedynie w warstwie 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 w tożsamych okolicznościach stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i przyznaje wierzycielowi uprawnienie do określonego świadczenia. Zarówno w ramach pierwotnej redakcji przedmiotowego przepisu, jak i po wspomnianej nowelizacji, gmina jako wierzyciel pozostaje dysponentem uzyskanego roszczenia i to od jej woli zależy, czy skorzysta z posiadanych uprawnień występując z powództwem o zapłatę. Natomiast ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218) dokonano w przedmiotowym zakresie zmiany faktycznie istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym przepisu ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty – przyp. własny) 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. Jednak miarodajnym dla oceny obowiązku zwrotu bonifikaty winien być stan prawny istniejący w dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego, a w więc w momencie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej. W okolicznościach niniejszej sprawy doszło do tego w dniu 22 listopada 2004 roku, kiedy ustawa nie zwalniała od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej ostatniej transakcji na cele mieszkaniowe lub zamiany lokali. Unormowanie zamieszczone w art. 68 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogło więc stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanym w zakresie zwrotu powódce

zwaloryzowanej bonifikaty. Gdyby bowiem wolą ustawodawcy było ograniczenie restrykcyjności ustawy w zakresie regulowania obowiązku zwrotu bonifikaty, nie tylko wobec umów zawieranych po dacie nowelizacji, ale również 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 ziściły się przed datą nowelizacji, nie straciły na swojej aktualności i mogą być dochodzone na zasadach obowiązujących w dacie ich powstania. Sąd Rejonowy uznał, że skoro w rozpoznawanej sprawie umowa zbycia lokalu przez pozwaną osobom trzecim doszła do skutku w dniu 22 listopada 2004 roku, to znaczy, że stało się to pod rządami art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który nie zawierał uregulowania dotyczącego wyłączenia możliwości żądania zwrotu zwaloryzowanej wysokości udzielonej bonifikaty. Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej nie było sporu co do tego, iż pozwani zbyli prawa do przedmiotowego lokalu na rzecz osób nie należących do kręgu osób bliskich. Stąd pod względem normatywnym w okolicznościach niniejszej sprawy ziściły się wszystkie przesłanki dochodzenia przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty. Zdaniem Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie nie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dokonując takiej oceny Sąd Rejonowy miał na względzie, że 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 wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Wyraźnie należało w tym miejscu zaakcentować, iż powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Jak to już wcześniej dostrzeżono 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 oznaczony okres w tym właśnie celu. Sąd dostrzegł, że pozwani środki uzyskane ze sprzedaży prawa do uzyskanego od gminy lokalu przeznaczili na zakup i remont nieruchomości przy ul. (...) w P., w której to nieruchomości zamieszkali wraz ze swoimi już dorosłymi synami. Okoliczność ta natomiast bez wątplenia skutkowało poprawą ich sytuacji mieszkaniowej. Celem jednakże, udzielenia pozwany pomocy ze środków publicznych nie było podniesienie ich komfortu lokalowego oraz komfortu lokalowego dorosłych dzieci wobec których nie ciążył na pozwanych obowiązek alimentacyjny, a jedynie zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych w godnych warunkach. Sąd Rejonowy zauważył, że pomimo podnoszonych zarówno w toku niniejszego postępowania, jak też i wcześniej zarzutów w zakresie niejasności, co do faktycznej sytuacji majątkowej pozwanych oraz ich dorosłych synów, niejasności te do chwili obecnej nie zostały wyjaśnione. Pozwana zeznając nie potrafiła wskazać faktycznej sytuacji materialnej swoich synów, którzy w sposób całkowicie nieodpłatny, tj. nie uiszczając tytułem zapłaty na zakup nieruchomości przy ul. (...) w P. żadnych środków, do chwili obecnej korzystają z pomocy ze środków publicznych. Dodatkowo w toku postępowania nie wykazane zostało, aby mieli oni jakiegokolwiek problemy zdrowotne lub też, aby ich zdolności zarobkowania w jakikolwiek inny sposób były ograniczone. W toku postępowania niewyjaśnione również zostały przyczyny pozostawania bez pracy małżonki zamieszkującego wraz z pozwany syna. Z całą pewnością bowiem za takową nie sposób uznać konieczności opieki nad dziećmi ze względu na wiek tychże dzieci (8 i 10 lat). Co znamienne pozwani dokonując zakupu nieruchomości w P. wraz ze swoim synem uczynili R. K. w udziałach uczynili w ten sposób na jego rzecz darowiznę. O ile czynienie takiej darowizny przez rodziców na rzecz dziecka nawet dorosłego jest zjawiskiem powszechnym, to jednak w niniejszej sytuacji darowizna ta dokonana została ze środków uzyskanych ze środków publicznych. Taka sytuacja natomiast nie znajduje uzasadnienia w zasadach współżycia społecznego w odniesieniu do młodego zdrowego mężczyzny, którego możliwości zarobkowe nie są niczym ograniczone. Tym bardziej, że poza okolicznością skłócenia pozwanych z synem, jego aktualna sytuacja majątkowa jest sądowi nieznana. Przy tym, jak zeznała sama pozwana, R. K. zamierza sprzedać wyodrębnione z nieruchomości przy ul. (...) w P. mieszkanie, zachowując dla siebie uzyskane w ten sposób środki finansowe. Okoliczność ta natomiast całkowicie wyklucza możliwość zastosowania wobec pozwanych wzmiankowanych zasad współżycia społecznego. Ewentualne rozliczenia i konflikt pomiędzy rodzicami i ich dorosłym synem w żaden sposób nie mogą bowiem

usprawiedliwiać odmowy Gminie należnego zwrotu bonifikaty. Sąd Rejonowy zauważył, że żaden spośród przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie nałożył na sprzedawcę (w tym wypadku powódkę) obowiązku informowania kupującego o szczególnych ograniczeniach związanych z dysponowaniem przedmiotem umowy sprzedaży lokalu komunalnego, wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Na końcu Sąd zauważa, że pozwani zbywając objęty sporem lokal mieszkalny przed upływem oznaczonego w przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami za kwotę o 55.881 złotych wyższą od ceny jego zakupu bez wątplenia zostali istotnie wzbogaceni kosztem środków publicznych, stąd takiego zachowania nie sposób kwalifikować jako pozostającego w zgodzie z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy uznał także, że wytoczone powództwo nie uległo przedawnieniu. Zgodnie z art. 118 k.c., 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. Zdaniem Sądu Rejonowego - roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty nie ma związku z prowadzeniem przez gminę prowadzoną działalnością gospodarczej. W okolicznościach niniejszej sprawy zbycie lokalu na rzecz pozwanych odbyło się w trybie przewidzianym w stosownej uchwale rady miasta i na podstawie ogólnych zasad wykorzystywanych przez powódkę w tego rodzaju transakcjach. Nie sposób jednak uznać, iż w ten zorganizowany sposób gmina wykonywała komunalną działalność gospodarczą. To ustawodawca narzucił bowiem gminom obowiązek określenia szczegółowego trybu zbywania lokali na rzecz ich najemców z odpowiednim upustem. Zdaniem Sądu Rejonowego - gmina wypełniając ów obowiązek normatywny, a następnie zbywając lokale poszczególnym lokatorom, nie czyniła tego ani w sposób aktywny, ani ukierunkowany na efektywność i wydajność. Po pierwsze, działania te nie tylko nie przynosiły powódce zysku, ale nawet zmuszały ją do sprzedaży mienia poniżej jego rynkowej wartości. Nie sposób uznać, że czyniąc zadość przepisom przyznającym określonym pomiotom prawo do uprzywilejowanego trybu nabycia lokali mieszkalnych, a więc w istocie realizując interes tych podmiotów i działając na ich wniosek, gmina zmierzała do gospodarowania własnym majątkiem w sposób możliwie efektywny z punktu widzenia jednostki samorządu terytorialnego. Sąd Rejonowy wskazał, że powyższe rozważania prowadziły więc do wniosku, że roszczenie Gminy o zwrot bonifikaty, które zaktualizowało się 22 listopada 2004 (dacie zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.) nie uległo przedawnieniu. Powołując się przy tym na treść art. 120 § 1 zd. 2 k.c. zdaniem sądu strona powodowa przy należyтым prowadzeniu swoich spraw najpóźniej z upływem dwóch tygodni od zbycia przez pozwaną lokalu na rzecz osoby trzeciej podjąć mogła kroki zmierzające do zwrotu udzielonej pozwany bonifikaty poprzez wezwanie ich do zapłaty jej równowartości. W konsekwencji najpóźniej z dniem 7 grudnia 2004 roku rozpoczął bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot udzielonej pozwanej bonifikaty. Ponieważ od tej daty do wytoczenia powództwa nie upłynęło 10 lat, zatem zarzut przedawnienia należało uznać za niezasadny.

Nie budziło również zdaniem Sądu Rejonowego wątpliwości, iż waloryzacji kwoty stanowiącej bonifikatę udzieloną pozwany należy dokonywać od daty jej udzielenia, jednakże wyłącznie do momentu pozyskania przez powódkę informacji o zdarzeniu kreującym roszczenie o jej zwrot (sprzedaż lokalu przed upływem terminu zastrzeżonego w przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Istotą waloryzacji przyznanej uprzednio pozwany bonifikaty jest bowiem przywrócenie, przynajmniej w przybliżeniu, początkowej wartości tej bonifikaty, poprzez skorygowanie skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na przestrzeni pomiędzy datą jej udzielenia, a dniem powstania roszczenia o jej zwrot. Sąd Rejonowy stoi przy tym na stanowisku, że żądanie waloryzacji za dalszy okres nie ma uzasadnienia. Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest bowiem dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Bezczynność wierzyciela w tym zakresie nie powinna być, także z uwagi na zasady współżycia społecznego źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia 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. Sąd Rejonowy zauważył, że powódka w niniejszej sprawie nie wskazała, kiedy dowiedziała się o zdarzeniu kreującym roszczenie o zwrotu udzielonej bonifikaty. Jednakże z uwagi na powyższe rozważania w przedmiocie

początku biegu terminu przedawnienia za zasadne należało uznać jej żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na grudzień 2004 roku. Podkreślenia wymaga, iż sąd zaaprobował przyjętą przez powódkę metodę waloryzacji udzielonej pozwanej bonifikaty, albowiem pozwalała ona na przywrócenie początkowej wartości bonifikaty z daty jej udzielenia i określenie jej wartości na dzień powstania roszczenia o jej zwrot. Powódka dokonała waloryzacji wskazanej bonifikaty przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, która uwzględnia wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwanej bonifikaty (23 kwietnia 2001 roku) do grudnia 2004 roku, kiedy powódka nabyła roszczenie o jej zwrot, stąd należało dojść do przekonania, że przedstawione przez powódkę wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty jest prawidłowe.

Sąd Rejonowy zauważył, że o odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosił. Jak ustalono, dochodzona pozewm należność stała się wymagalna już przed wytoczeniem powództwa, jednocześnie pozwany nie zakwestionował daty, od której powód żądał zasądzenia odsetek. Dlatego też Sąd Rejonowy za dopuszczalne uznał żądanie zapłaty odsetek od 19 września 2012 roku. Orzekając o odsetkach Sąd Rejonowy miał jednocześnie na względzie, iż zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. W zakresie odsetek sprzed daty 1 stycznia 2016 roku należało zasądzić odsetki ustawowe, zgodnie z poprzednim brzmieniem art. 481 § 2 k.c., wedle którego, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy zauważył, że orzekł w punkcie drugim na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. Pozwani przegrali spór, mając jednak na uwadze opisaną wyżej szczególną sytuację zdrowotną i majątkową jak również konieczność zabezpieczenia interesów wierzyciela, zdaniem Sądu Rejonowego, zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c., stąd też odstąpiono od obciążania pozwanych kosztami procesu.

### ***Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła wyrok w zakresie punktu I.***

Pozwani powyższemu wyrokowi zarzucili:

1/ naruszenie art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż w rozpoznawanej sprawie nie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy stan zdrowia, ciężka sytuacja materialna oraz stopień wykształcenia pozwanych, brak informacji odnośnie skutków sprzedaży nieruchomości, przeznaczenie uzyskanych pieniędzy ze sprzedaży nieruchomości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych stanowią okoliczności przemawiające za uznaniem powództwa o zapłatę za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

2/ naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a także dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w sprawie, w tym w szczególności poprzez uznanie, iż:

a) w toku postępowania nie wykazano, aby pozwani mieli jakiegokolwiek problemy zdrowotne lub też, aby ich zdolność zarobkowania w jakikolwiek inny sposób były ograniczone, podczas gdy zeznania pozwanej I. K. (1), a także świadka A. T., a także wnioski o przesłuchanie jedynie pozwanej i zwolnienie z przesłuchania pozwanego z uwagi na stan jego zdrowia, jednoznacznie wskazują na poważne problemy zdrowotne pozwanych i brak możliwości podjęcia przez nich dodatkowej pracy;

b) ewentualne rozliczenia i konflikt pomiędzy rodzicami a ich dorosłym synem w żaden sposób nie mogą usprawiedliwiać odmowy Gminie należnego zwrotu bonifikaty, podczas gdy brak wsparcia finansowego ze strony

syna, a także niemożność odzyskania od niego pieniędzy wskazują na ich złożoną, ciężką sytuację finansową a także rodzinną;

c) żaden z powszechnie obowiązujących przepisów prawa nie nałożył na sprzedawcę obowiązku informowania kupującego o szczególnych ograniczeniach związanych z dysponowaniem przedmiotem umowy sprzedaży lokalu komunalnego, podczas gdy istnieje regulacja, na mocy której sprzedawca obowiązany jest przed zawarciem umowy udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy (art. 546 § 1 k.c.)

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję, w tym zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, względnie przyznanie kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu, gdyż koszty te nie zostały uiszczone w całości, ani w części.

W odpowiedzi na apelację pozwanych strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanych w całości i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

***Zażalenie na zawarte w punkcie II wyroku postanowienie o kosztach wniosła strona powodowa.***

Skarżąca wniosła o:

- 1) zmianę punktu II wyroku poprzez zasądzenie solidarne od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w łącznej kwocie 6.403,00 złotych.
- 2) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów związanych z niniejszym postępowaniem zażaleniowym, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Strona powodowa zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu rażące naruszenie art. 98 § 1 oraz 2 k.p.c., oraz naruszenie art. 102 k.p.c.

W uzasadnieniu zażalenia powódka wskazała, że w pozwie wniosła również o zwrot poniesionych przez siebie w toku procesu kosztów postępowania, na którą składa się:

- 1) uiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w wysokości 2.803 złotych,
- 2) 3600 złotych tytułem zastępstwa prawnego

Przede wszystkim strona pozwana wskazała, że pozwani w niniejszej sprawie uznani zostali za stronę w całości przegrywającą proces. Zgodnie zatem z ogólną zasadą postępowania cywilnego - art. 98 § 1 k.p.c. - winni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu: opłatę sądową od pozwu, oraz koszty zastępstwa prawnego. Zdaniem skarżącej w niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne szczególne okoliczności wskazujące, że ponoszenie kosztów w niniejszym procesie pozostawałoby w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na zażalenie powódki strona pozwana wniosła o oddalenie zażalenia w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego .

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

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji poczynił w rozpoznawanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i w oparciu o te ustalenia faktyczne dokonał trafnej subsumcji tegoż stanu faktycznego do norm prawa materialnego celnie uznając że po stronie



pozwanym powstał obowiązek zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej im w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego stanowiącego uprzednio mienie komunalne gminy.

Sąd Rejonowy w szczególności prawidłowo przyjął, że do roszczenia powódki zastosowanie miał art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży prawa do przedmiotowego lokalu na rzecz J. F. w dniu 22 listopada 2004 roku. Zgodnie z ówczesnym brzmieniem tego przepisu nadanym przez ustawę z dnia 28 listopada 2003 roku (Dz. U. z 2004 roku, Nr 141, poz., (...)) właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Istotne przy tym jest, że żądanie zwrotu bonifikaty w ówczesnym stanie prawnym nie miało charakteru obligatoryjnego. Odnotować jeszcze należy, że w świetle ukształtowanych poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego, wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych nie tylko pierwszeństwo w ich nabyciu bez przetargu, ale także możliwość otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową, stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej (vide uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 roku, III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 roku, IV CKN 1637/00). Przewidziana w art. 68 możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które są zmuszone zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co wiąże się z koniecznością zgromadzenia znacznych środków finansowych, zaciągnięcia kredytu itp. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców lokali komunalnych z przyznanego im przywileju (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 265/14, Biuletyn Sądu Najwyższego 2015, nr 4, poz. 12).

W świetle tego wszystkiego stwierdzić należało, że Sąd Rejonowy słusznie uznał, że w okolicznościach tej sprawy istniała prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Obszerne rozważania prawne Sądu Rejonowego są prawidłowe i zostały oparte na wyczerpująco ustalonym, prawidłowym stanie faktycznym. Sąd Odwoławczy aprobeje te rozważania, przyjmując je za własne bez potrzeby ich powielania na potrzeby niniejszego uzasadnienia.

Pozwani w wywiedzionej apelacji swoje zarzuty koncentrowali w głównej mierze na okoliczności, iż skorzystanie z uprawnienia do dochodzenia od pozwanych zwaloryzowanej bonifikaty przez stronę powodową stanowi nadużycie prawa i w związku z tym nie zasługuje na ochronę. Z powyższym stanowiskiem nie można się zgodzić, zgodnie bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W omawianym przepisie ustawodawca wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób nie dający się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, że określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie doprowadziła także Sąd Odwoławczy do przekonania, że skorzystanie w tym przypadku przez powódkę z przysługującego jej prawa, nie stanowiło jego nadużycia. Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 roku, sygn. akt I PR 415/67 (opubl. OSP 1968/10/210), zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i

kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe.

Należy zauważyć, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż sprzedaż przez gminę lokalu pozwanym miała zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe, umożliwić nabycie własnościowego mieszkania za kwotę zdecydowanie odbiegającą od ówczesnych cen rynkowych. Tymczasem po upływie ok. trzech lat od zawarcia umowy z powodową gminą pozwani sprzedali przedmiotowy lokal mieszkalny. Sąd Okręgowy dostrzega okoliczność, iż pozwani niezwłocznie dokonali zakupu innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednakże zgromadzony w sprawie materiał dowody nie pozwala na uznanie, iż okoliczność ta uzasadniałaby przyjęcie, iż dochodzone obecnie roszczenie narusza zasady współzycia społecznego. Podnieść w tej mierze przede wszystkim należy, iż słusznie wywiódł Sąd Rejonowy, że pozwani mieli świadomość tego, że przez okres pięciu lat nie mogli zbyć tego lokalu pod rygorem zwrotu bonifikaty. Pozwani dokonując zbycia mieszkania nabytego od gminy uzyskali znaczne przysporzenia majątkowe. Chociaż zakupili udział w innej nieruchomości, a następnie wykorzystali go na cele mieszkaniowe, to jednak takie działanie nie może spotkać się z ochroną w świetle zasad współzycia społecznego, bez wykazania szczególnych przesłanek uzasadniających takie postąpienie. Tymczasem pozwani nie przedstawili żadnych solidnych podstaw do tego, aby dalsze zamieszkiwanie w lokalu uzyskanym od gminy było nie niemożliwe lub nawet utrudnione. Brak jakichkolwiek dowodów na niezwłoczną konieczność sprzedaży lokalu uzyskanego z mienia komunalnego na preferencyjnych zasadach. Kolejną kwestią jest fakt, że nieruchomość którą pozwani nabyli, a następnie wyremontowali na cele mieszkalne z upływem czasu przeznaczili na wyodrębnienie w niej trzech lokali mieszkalnych, przy czym dokonali darowizny udziału w tej nieruchomości na syna. Oznacza to, że środki które uzyskali ze sprzedaży lokalu uprzednio stanowiącego mienie komunalne przeznaczili na wzbogacenie faktycznie osoby trzeciej.

Wobec powyższych ustaleń, zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie istniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty w istocie realizowała spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Celem udzielania przez powódkę bonifikaty było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez okres co najmniej 5 lat w tym właśnie celu. Sprzedając lokal pozwani niejako sam spowodowali, że obecnie powódce przysługuje względem nich o roszczenie o zwrot bonifikaty.

Trudno zatem przyjąć, iż w realiach niniejszej sprawy, w kontekście uzasadnienia zastosowania w sprawie art. 5 k.c., w ogóle należało odnosić się do obowiązującego obecnie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami czyniącego zastrzeżenie, iż zwrot bonifikaty nie należy się, jeżeli sprzedający uzyskane środki przeznaczy na cele mieszkaniowe. Niemniej jednak rozpatrując tezę o nadużyciu prawa podmiotowego powoda w kontekście zmian legislacyjnych art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie sposób jest uznać jej za trafną. W brzmieniu art. 68 § 2a pkt 5 ustawy obowiązującej po 2007 roku wskazano, że przepisów o konieczności zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Nadto zbycie przedmiotowego lokalu za cenę zdecydowanie wyższą niż uiszczona na rzecz Gminy skutkowało nieuzasadnionym wzbogaceniem pozwanych kosztem powódki, a tym samym całej wspólnoty samorządowej. W takich okolicznościach brak jest racjonalnych podstaw do czynienia powódce zarzutu nadużycia prawa. Należy raczej stwierdzić, iż powódka zmierza w istocie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwanych niezgodnie z jej przeznaczeniem i ewentualnego przeznaczenia odzyskanych środków na zaspokojenie potrzeb pozostałych przedstawicieli społeczności lokalnej.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do zakwestionowania ustaleń sądu pierwszej instancji w zakresie złego stanu zdrowia powódki, czy też konfliktu pomiędzy obdarowanym synem, a pozwanymi, co miało stawiąć pozwanym w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż dokonana przez sąd pierwszej instancji ocena zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd Rejonowy dokonał bowiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poddał go analizie a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko i wyczerpująco uzasadnił. Brak jest podstaw do formułowania twierdzeń, iżby wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienna ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też w okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwie miało miejsce.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 546 k.c., albowiem znaczenia czy w umowie sprzedaży zawartą pomiędzy powódką, a pozwanymi zastrzeżono możliwość utraty bonifikaty. Sam brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których uzależnione jest żądanie zwrotu bonifikaty, skoro jest to ustawowe uprawnienie. Gmina nie ma obowiązku pouczenia przy sprzedaży lokalu o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakim jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów i każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy.

Mając powyższą argumentację na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie pierwszym sentencji.

Zażalenie strony pozwanej na postanowienie o kosztach procesu zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie wskazać trzeba, że zgodnie z ogólną zasadą postępowania cywilnego - art. 98 § 1 k.p.c. – pozwani jako przegrywający proces winni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu: opłatę sądową od pozwu, oraz koszty zastępstwa prawnego, które łącznie wyniosły 6.403 złotych (uiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w wysokości 2.803 złotych oraz 3600 złotych tytułem zastępstwa prawnego ustalona stosownie do § 6 pkt 6 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 prawnego ustanowionego z urzędu. ).

Sąd Rejonowy przyjął, że w rozpoznawanej sprawie zaistniały przesłanki do zastosowania normy prawnej z art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazać należy, iż szczególny charakter instytucji zawartej w art. 102 k.p.c. pozwala zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Urzeczywistnia więc ona zasadę słuszności i pozostawia w gestii sądu orzekającego ocenę czy w danej, konkretnej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. zwykle brane są pod uwagę takie okoliczności, które zarówno odnoszą się do faktów związanych z samym przebiegiem procesu, jak i takie, które dotyczą stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przenosząc powyższe reguły wykładni na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że w rozpoznawanej sprawie nie zaistniały tego rodzaju okoliczności, które uzasadniałyby odstąpienie od obciążenia pozwanym kosztami postępowania w pełnym zakresie. To bowiem oznaczałoby, że pomimo zasadności powództwa wytoczonego przez powódkę, to na nią zostałyby przeniesiony ciężar wyłożenia środków finansowych na pokrycie kosztów procesu, które musiała ponieść celem dochodzenia roszczenia od pozwanym. Należało podkreślić, że spór pomiędzy stronami wszedł w fazę postępowania sądowego i wymagał przeprowadzenia postępowania dowodowego, zaangażowania pełnomocnika po stronie powodowej, choć wcale nie było to konieczne. Proces sądowy poprzedzony był inicjowanymi przez powódkę wcześniejszymi próbami ugodowego rozwiązania sprawy. Pozwani byli wówczas

pouczani, że postępowanie przed Sądem będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów, lecz mimo to nie uznali żądań powódki, niejako zmuszając ją do wytoczenia procesu, który wygenerował wydatki. Stąd też, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego nie może się ostać w niezmienionym kształcie. Sąd Okręgowy jednocześnie dostrzegł, że sytuacja materialna pozwanych nie jest łatwa, a koszty postępowania należne do poniesienia – szczególnie gdy uwzględni się wysokość zasądzonego roszczenia głównego – jawią się jako znaczne. Wynika to z trudnej sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanych oraz ich konfliktu z synem. Ostatecznie biorąc wszystkie okoliczności pod uwagę Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w oparciu o art. 102 k.p.c. należało odstąpić od obciążenia pozwanych kosztami postępowania przed sądem pierwszej instancji w postaci części kosztów zastępstwa procesowego należnymi powódce wynoszących 3600 złotych – ponad kwotę 1080 złotych. Z tego względu należało zasądzić od pozwanych na rzecz powódki koszty procesu za postępowanie przed sądem pierwszej instancji kwotę 3883 złotych. Na kwotę tę składa się poniesiona w całości opłata od pozwu tj. 2803 złotych oraz część wynagrodzenia z tytułu zastępstwa prawnego udzielonego przez radcę prawnego w kwocie 1080 złotych stosownie do § 6 pkt 6 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 prawnego ustanowionego z urzędu. Kierując się powyższymi przesłankami na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. zmieniono zaskarżone orzeczenie o kosztach procesu w sposób wskazany w punkcie drugim sentencji, zaś w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. w punkcie trzecim sentencji oddalono zażalenie.

W punkcie czwartym sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. i art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego.

Stosownie do wyników sprawy należałoby przyjąć, że powódka wygrała postępowanie apelacyjne w całości, zaś postępowanie zażaleniowe w 60 %. Koszty postępowania apelacyjnego wyniosły kwotę 3600 złotych na podstawie § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804), zaś koszty postępowania zażaleniowego kwotę 665 złotych [w tym kwotę 65 złotych tytułem opłaty od zażalenia i kwotę 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 3 w związku z § 10 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804)], przy czym zwrotowi podlegałoby 100 % kosztów postępowania apelacyjnego, czyli 3600 złotych i 60 % kosztów postępowania zażaleniowego, czyli 399 złotych, a więc łącznie 3999 złotych. Koszty postępowania zażaleniowego poniesione przez pozwanych wyniosły 738 złotych [wliczone jako stawka maksymalna ustalona na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 roku poz. 1801) powiększona o podatek od towarów i usług]. Z tego do zwrotu pozwanym przypadłoby 40 %, co daje kwotę 295 złotych. Po wzajemnej kompensacie pozwani powinni zwrócić powódce kwotę 3704 złotych. Sąd Okręgowy uznał, że należało z przyczyn omówionych wyżej odstąpić od obciążenia pozwanych kosztami postępowania odwoławczego powyżej kwoty 3600 złotych odpowiadających w istocie kosztom postępowania apelacyjnego, które powódka wygrała w całości.

Z tego względu orzeczono jak w punkcie czwartym sentencji.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Iwona Siuta