

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 czerwca 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 929/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa:

1. zasądził od P. B. na rzecz Miasta Ł.-Prezydenta Miasta Ł. kwotę 49.774,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami:
 - a. od kwoty 49.769,01 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty;
 - b. od kwoty 5,65 zł od 11 października 2012 r. do dnia zapłaty
2. zasądził od P. B. na rzecz Miasta Ł.-Prezydenta Miasta Ł. kwotę 4.889 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany P. B., zaskarżając wyrok w całości. Pozwany zarzucił skarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego a mianowicie:

1. art. 546 § 1 k.c. poprzez zaniechanie przez powodową Gminę Ł. poinformowania pozwanego o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej mu bonifikaty;
2. art. 5 k.c. w zw. z art. 56 k.c. przez nieprzyjęcie, że wtórna sprzedaż przedmiotowego lokalu nie przyniosła pozwanemu przysporzeń i nie została wykorzystana do wzbogacenia kosztem powodowej Gminy jako organu publicznego, lecz została podjęta dla dobra dziecka.

II. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 217 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 207 k.p.c. przez pominięcie kserokopii faktur /k 45-55/ oraz kserokopii zaświadczenia z U.du Skarbowego o rozliczeniu bez podatku przychodu ze sprzedaży spornego lokalu jako wydatkowanego na zakup i rozbudowę domu jednorodzinnego w okresie 28.X.2002 -28.X.2004, złożonych przed rozprawą oraz uznanych przez Sąd jako pozostających bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy a także bezzasadnego oddalenia wniosku pozwanego o dopuszczenie tych dowodów.
2. art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie jako wiarygodnych dowodów z dokumentów załączonych do pozwu przez powoda tj. protokołu rokowań i aktu notarialnego z 25.IX.2000 r., świadczących o braku zapisu o obowiązku zwrotu bonifikaty czy też dokumentów medycznych adoptowanego dziecka, uzasadniających zmianę warunków mieszkaniowych - natomiast bezkrytyczne uwzględnianie wszystkich twierdzeń powoda jako wiarygodne, co jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, oraz wskazuje na niewszerechną ocenę dowodów.

III. Wskazując na powyższe pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku po przeprowadzeniu dowodu z dokumentów wymienionych w pkt. II. 1. i oddalenie powództwa w całości.
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za I instancję wg norm przepisanych oraz kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach, ewentualnie:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy S.wi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

4. w związku z zarzutem podanym w pkt. II. l. wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentów powołanych w piśmie z 7.02.11 r. wysłanym przez pozwanego a zwróconym przez Sąd zarządzeniem z 12.11.2013 r. oraz oświadczeń pozwanego z dnia 8.07.2013 r., załączonych do apelacji, których treść jest istotna dla oceny, że środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu zostały przeznaczone na nabycie innej nieruchomości, wykorzystywanej do dzisiaj na cele mieszkaniowe. Dokumenty te wykażą, że pozwany uzyskał informację od powoda o możliwości sprzedaży spornego lokalu bez obowiązku zwrotu bonifikaty.

Uzasadniając apelację, pełnomocnik pozwanego wskazał, iż P. B.

w związku z zawarciem w dniu 25 września 2000 r. umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu, nie uzyskał żadnych informacji od Gminy o ograniczeniach w obrocie lokalem oraz

o możliwości i warunkach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Miało to podstawowe znaczenie w kontekście fakultatywności dochodzenia przez Gminę zwrotu udzielonej bonifikaty. Przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwany winien ustalić prawne konsekwencje wcześniejszej sprzedaży, w ocenie skarżącego narusza zasady określone w art. 546 § 1 k.c., zgodnie z którym sprzedawca zobowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych rzeczy sprzedanej. Niezależnie od tego, pozwany

z osobistej ostrożności zasięgnął informacji o możliwości bezkonfliktowego zbycia lokalu

w trakcie zawierania umowy u notariusza i od przedstawiciela Gminy, a następnie ponownie przed sprzedażą lokalu, zasięgnął informacji o ewentualnych skutkach sprzedaży

u pracownika Urzędu Miasta Ł.. Po uzyskaniu satysfakcjonującej odpowiedzi, podjął konieczną dla jego rodziny decyzję o zbyciu lokalu. W tych okolicznościach żądanie powoda zwrotu bonifikaty jest w ocenie strony pozwanej niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Decyzja o sprzedaży mieszkania została podjęta dla dobra adoptowanego dziecka. Sąd Rejonowy, nie posiadając wiedzy medycznej, uznał dokumenty medyczne

i opinię ośrodka adopcyjnego i sam fakt zmiany środowiska jako niemające znaczenia

dla oceny zasadności zwrotu bonifikaty. Dodatkowym przykładem nadużycia art. 5 k.c. przez Sąd Rejonowy było w ocenie pełnomocnika pozwanego, połowiczne i korzystne dla strony powodowej posłużenie się dla uzasadnienia swego stanowiska wybiórczo tylko połową art. 56 k.c., pomijając, iż czynność prawna wywołuje również skutki wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Nadto pozwany nie uzyskał żadnej korzyści finansowej w związku ze sprzedażą lokalu, zaś środki uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone

na cele mieszkaniowe. Kierunek zmian regulacji art. 68 u.o.g.n. zmierzał natomiast ku coraz korzystniejszym dla nabywców zapisom.

Pełnomocnik pozwanego zarzucił, że zarządzenie z dnia 12 lutego 2013 r. wydane

w trybie art. 207 § 7 k.p.c. o zwrocie pisma pozwanego z dnia 7 lutego 2013 r. wydane zostało z naruszeniem art. 217 § 1 k.p.c. Pełnomocnik wskazał, iż pismo zostało złożone

4 miesiące przed pierwszą rozprawą. Zwierało ono w ocenie pozwanego istotne twierdzenia

i dowody, które dopiero w styczniu 2013 r. pozwany odnalazł i dostarczył pełnomocnikowi. Załączone do przedmiotowego pisma dokumenty są w ocenie pełnomocnika pozwanego istotnym dowodem w sprawie, gdyż dokumentują fakt wydatkowania pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży spornego lokalu na nabycie innej nieruchomości, w której pozwany mieszka do dzisiaj z rodziną.

W ocenie skarżącego Sąd Rejonowy naruszył art. 233 k.p.c. poprzez preferowanie twierdzeń strony silniejszej jaką jest powód reprezentujący władzę publiczną i negowanie twierdzeń i dowodów pozwanego.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

W dniu 25 września 2000 roku pozwany P. B. nabył od Miasta Ł. lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...). Cenę sprzedaży za lokal ustalono na kwotę 55.000 zł. Pozwany dokonał zakupu przedmiotowego lokalu z 80% bonifikatą od ceny lokalu oraz z 20 % bonifikatą z tytułu zapłacenia jednorazowo całej ceny, liczoną od różnicy pomiędzy wartością rynkową w kwocie 55.000 zł, a ceną po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80% (11.000 zł). Wysokość udzielonej bonifikaty wyniosła łącznie 46.200 zł.

Od 16 sierpnia 2001 r. pod opieką M. B. i P. B. znajdowała się małaletnia K. K., która następnie została przez nich adoptowana. W dacie wypisu ze szpitala dziewczynka cierpiała na schorzenia alergiczne, kardiologiczne, przepuklinę pępkową, niedowagę oraz wymagała opieki poradni specjalistycznych.

W dniu 28 października 2002 roku P. B. sprzedał Ł. i A. małżonkom P. opisany wyżej lokal numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) za cenę wysokości 50.000 zł. Wskazane osoby nie były dla pozwanego osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany pieniądze ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą przeznaczył na remont zakupionego domu oraz spłatę zadłużeniu w banku związanego z zakupem nowej nieruchomości.

Kwota udzielonej pozwanemu bonifikaty w wysokości 46.200 zł z dnia 1 października 2000 roku, przeliczona w oparciu o publikowane przez Główny Urząd Statystyczny wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych, na dzień 31 października 2002 roku, odpowiada kwocie 49.769,01 zł. Pismem z dnia 09 marca 2011 roku, doręczonym w dniu 11 marca 2011 roku, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 49.769,01 zł, stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną w związku ze sprzedażą lokalu numer (...) przy ul. (...) - w terminie 60 dni od dnia doręczenia wezwania.

Pismem z dnia 20 lipca 2012 roku, doręczonym w dniu 26 lipca 2012 roku, powód wezwał ponownie pozwanego do zapłaty kwoty zwaloryzowanej bonifikaty (49.769,01 zł) wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 6 sierpnia 2012 roku (8.047,58 zł) i kosztami wezwania w kwocie 5,65 zł - w ciągu 7 dni od daty doręczenia wezwania.

Sąd Rejonowy, oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, wskazał, iż pominął kserokopie faktur z kart 45-55 oraz kserokopię zaświadczenia k.39, jako pozostające bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wyjaśnił przy tym, iż dla oceny obowiązku zwrotu bonifikaty mają bowiem znaczenie przepisy obowiązujące w dacie zbycia lokalu zakupionego z bonifikatą. Sąd Rejonowy pominął również kserokopię operatu szacunkowego z kart 40-44, podnosząc, iż dokument ten został sporządzony dla pozwanego, na jego zlecenie i stanowi jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art. 245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto, wskazany operat pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, iż:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną roszczenia powoda stanowią przepisy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, póź. 543, tekst jednolity ze zm.), którego brzmienie było jednakowe w dacie nabycia i zbycia lokalu.

Omawiając wskazany przepis, Sąd Rejonowy wskazał, iż ust. 1 pkt 7 powołanego przepisu stanowił o możliwości uzyskania bonifikaty przy zakupie nieruchomości przeznaczonej na lokal mieszkalny. Wysokość bonifikaty powoduje, że cena lokalu ma wymiar symboliczny w stosunku do rzeczywistej wartości lokalu. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę

na fakt, iż uzasadnieniem tej regulacji jest umożliwienie pozyskania prawa własności zajmowanego lokalu przez najemców. Tak znaczne obniżenie ceny ma służyć udostępnieniu lokali osobom niezamożnym, zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych na przyszłość. Jednocześnie, iż przepisy chronią przed nadużyciami ze strony nabywców. Ust. 2 powołanego artykułu stanowi, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inny cel. Wyjątkiem jest dokonanie sprzedaży na rzecz osoby bliskiej. W przedmiotowej sprawie niespornym było, że nabywcy lokalu nie należą do kręgu osób bliskich dla pozwanych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odniesieniu do zarzutu pozwanego braku zapisu w umowie o obowiązku zwrotu bonifikaty, jako uzasadniającego oddalenie powództwa, Sąd Rejonowy wskazał, że zastrzeżenie możliwości żądania zwrotu jest ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona. Stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie czy odrębnej uchwale nie zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Normatywna forma przepisu pozostaje zbieżna z ugruntowaną w tej mierze linią orzecniczą, wskazującą, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 roku, II CSK 728/10, opubl. LEX nr 1102856). Ponadto w § 10 umowy z dnia 25 września 2000 roku wskazano, że we wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami i protokołu rokowań. Natomiast, w sytuacji, gdy pozwany nie znał treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdujących zastosowanie w przypadku zbycia lokalu, w tak krótkim czasie od jego nabycia na preferencyjnych warunkach, winien był podjąć działania mające na celu ustalenie prawnych konsekwencji takich działań. W świetle zasady ignorantia iuris nocet pozwany nie może się powoływać na nieznaną treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako podstawę uzasadniającą zwolnienie go od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

W ocenie Sądu Rejonowego, żądanie zwrotu bonifikaty nie pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Rejonowy wskazał, iż w orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sąd Rejonowy wskazał następnie, iż roszczenie powoda nie stanowi nadużycia prawa z uwagi na brak uzasadniających go szczególnych okoliczności. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na fakt, iż pozwany podnosił, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu, przeznaczył

na remont zakupionego domu oraz spłatę zadłużeniu w banku związanego z zakupem nieruchomości, którą nabył, aby zapewnić warunki choremu adoptowanemu dziecku oraz zamieszkać w pobliżu miejsca zamieszkania teściów, którzy mieli pomóc w opiece nad dzieckiem. Pozwany powołując się na stan zdrowia dziecka nie wykazał jednak, aby wymagało ono opieki w wyjątkowych warunkach, a mieszkanie, które zakupił od gminy powodowało zagrożenie dla życia czy zdrowia dziecka. Zwłaszcza, że zbycie lokalu nastąpiło ponad rok po przysposobieniu dziecka. Samo stwierdzenie, iż mieszkanie było małe i usytuowane na IV piętrze nie powoduje, w ocenie Sądu Rejonowego, konieczności zakupu domu w sytuacji, gdy w rodzinie pojawiło się dziecko. Jednocześnie Sąd wskazał, iż okoliczność ta nie ma znaczenia dla oceny zasadności zwrotu bonifikaty. Zacytowany przepis art. 68 ustawy, jako jedyną okoliczność wyłączającą możliwość zwrotu bonifikaty, powoływał fakt zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej.

A zatem, w ocenie Sądu, wskazywane przez pozwanego okoliczności nabycia nowej nieruchomości, nie przesądzają o wystąpieniu szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby obciążenie gminy - do czego w istocie by doszło, sfinansowaniem tej transakcji. W świetle doświadczenia życiowego, pojawienie się w rodzinie dziecka, często motywuje jego rodziców do podjęcia działań mających na celu polepszenie warunków mieszkaniowych rodziny, zmiany dotychczasowego mieszkania na większe czy też położone bliżej miejsca zamieszkania innych członków rodziny, którzy mogą świadczyć pomocy w opiece nad dzieckiem. Dążenia takie nie mają charakteru nadzwyczajnego, lecz są normalnym przejawem troski o rodzinę i jej warunki życiowe. Zaś w przypadku przeciętnej polskiej rodziny wiążą się z bardzo dużym obciążeniem finansowym, które musi ona pokryć wyłącznie poprzez własne starania. Sąd podniósł, iż uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. W przedmiotowej sprawie, pozwany sprzedał lokal zakupiony z bonifikata za kwotę 50.000 zł uzyskując w ten sposób środki na remont zakupionego domu oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego nabycie. A zatem, w rzeczywistości wykorzystując wcześniejszą pomoc publiczną poprawił warunki mieszkaniowe swojej rodziny.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy zważył, iż trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powoda, zwłaszcza, że realizuje on tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej. Sam fakt, iż wytoczenie powództwa nastąpiło niedługo przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zwrot bonifikaty również nie zmienia tej oceny, skoro powód w dochodzeniu swych roszczeń jest ograniczony jedynie 10-letnim terminem przedawnienia (pogląd o dziesięcioletnim okresie przedawnienia roszczeń z tytułu bonifikaty należy uznać za ugruntowany i jednolity w judykaturze - wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., sygn. akt I ACa 684/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 37/12 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r., sygn. akt III CZ 112/99, OSNC 2000 r., Nr 4, póż. 78). Zwłaszcza, że okoliczność iż powód wystąpił ze swym żądaniem niedługo przed upływem terminu przedawnienia nie wpływa na wysokość zwaloryzowanej bonifikaty, którą ustalono na datę zbycia lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna i z tego względu nie może skutkować postulowaną przez niego zmianą czy też uchYLENIEM zaskarżonego wyroku.

Wobec sformułowania przez skarżącą zarzutu naruszenia przepisów postępowania, należało odnieść się do niego w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Na nieporozumieniu polega zarzut naruszenia przez Sąd meriti art. art. 217 i 207 k.p.c. Pismo z dnia 7 lutego 2013 r. zostało prawidłowo zwrócone lecz **w zakresie nieobejmującym wniosków dowodowych**. Natomiast kserokopie faktur z k. 45-55 oraz kserokopii zaświadczenia z U.du Skarbowego o rozliczeniu bez podatku przychodu ze sprzedaży spornego lokalu jako wydatkowanego na zakup i rozbudowę domu jednorodzinnego w okresie 28.X.2002 -28.X.2004 zostały przyjęte przez Sąd I instancji w poczet materiału dowodowego, mało tego – zostały ocenione przez Sąd Rejonowy i ostatecznie uznane za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Takie stanowisko było uzasadnione, gdyż kopie dokumentów przedłożone przez pozwanego dowodziły jedynie faktu przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...) na cele związane z zakupem nowej nieruchomości. Była to jednakże okoliczność bezsporna. Nadto niemająca znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, gdyż jedyną okolicznością wyłączającą możliwość domagania się przez Miasto zwrotu udzielonej bonifikaty było zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga bowiem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd I instancji ustalił, iż w akcie notarialnym brak było zapisu dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty, lecz prawidłowo ocenił, że pozostaje to bez znaczenia dla żądania pozwu z uwagi na brzmienie art. 68 ust. 2 u.o.g.n.

Załączone do akt sprawy poświadczone za zgodność kopie dokumentacji medycznej nie wskazują na konieczność zmiany miejsca zamieszkania ze względu na stan zdrowia dziecka. W sytuacji, gdy pozwany stoi na odmiennym stanowisku, winien ten fakt udowodnić stosownie do art. 6 k.c., czego w niniejszej sprawie nie uczynił. Karta wypisowa noworodka ze szpitala z całą pewnością nie świadczy o konieczności sprzedaży przedmiotowego lokalu w celu ratowania życia dziecka. Innych zaś dowodów, poza zaświadczeniem, że 10-letnie dziecko pozostaje pod opieką poradni alergologicznej pozwany nie zaoferował.

Zarzut preferowania twierdzeń i dowodów strony powodowej jako silniejszej nie znajduje potwierdzenia w aktach sprawy. Nazywanie strony pozwanej słabszą w przedmiotowym procesie jest ponadto nieuzasadnione z tego powodu, iż korzystał on z pomocy fachowego pełnomocnika.

Reasumując, Sąd I instancji wydając zaskarżony wyrok wziął pod uwagę całokształt zgromadzonego materiału dowodowego i dokonał jego analizy, wskazując jakie okoliczności uznał za udowodnione i na jakich w tej mierze oparł się dowodach. Zdaniem Sądu Okręgowego ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logiczne, poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, a jego ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i jest prawidłowa.

Nadto w toku postępowania przez Sądem Rejonowym pozwany nie powoływał się na to, że z osobistej ostrożności zasięgnął informacji o możliwości bezkonfliktowego zbycia lokalu w trakcie zawierania umowy u notariusza i od przedstawiciela Gminy, a następnie ponownie przed sprzedażą lokalu, zasięgnął informacji o ewentualnych skutkach sprzedaży u pracownika Urzędu Miasta Ł.. Nie wyjaśnił przy tym dlaczego potrzeba powołania się na wskazane okoliczności wynika później. Okoliczności te należało zatem pominąć stosownie do art. 381 k.p.c.

W konsekwencji Sąd II instancji rozpoznając wniesiony środek odwoławczy, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy za prawidłowy i zgodny z zebranym w sprawie materiałem dowodowym, a poczynione ustalenia na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął za własne.

Odnosząc się do merytorycznej treści zarzutów podniesionych w wywiedzionym środku odwoławczym wskazać należy, iż Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie zasadnie przyjął, iż dochodzenie przez Miasto Ł. zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanemu przy wykupie mieszkania nie może być rozpatrywane w kategorii nadużycia prawa. Nie budzi bowiem wątpliwości Sądu Okręgowego okoliczność, że domaganie się od pozwanego P. B. zwrotu bonifikaty w wysokości 49.774,66 zł nie było działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane

za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego, o których mówi powołany przepis, nawiązują do powszechnie uznawanych wartości, reguł obyczajowości. To obiektywne reguły postępowania służące za kryterium oceny tego,

co zasługuje lub nie zasługuje na aprobatę z punktu widzenia poglądów społeczeństwa. Odesłanie do tych zasad w formie klauzul generalnych ma zapewnić elastyczność

w stosowaniu prawa i indywidualną ocenę każdej sytuacji. Klauzula zasad współżycia społecznego umożliwia uniknięcie sytuacji, w których stosowanie prawa doprowadziłoby

do skutków niemożliwych do zaakceptowania z uwagi na cel regulacji lub normy moralne. Zauważyć należy, że domniemanie przemawia za tym, że ten kto korzysta ze swego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi. W przedmiotowej sprawie, ciężar udowodnienia nadużycia prawa podmiotowego przez powoda spoczywał zatem na pozwanym. Winien on również wskazać, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona, czego w niniejszej sprawie nie uczynił.

Należy mieć na względzie, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonywaniem prawa podmiotowego przez inną osobę. 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 rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które przepis ten ma na względzie.

W przedmiotowej sprawie brak było jakichkolwiek przesłanek, które uzasadniałyby sięgnięcie do regulacji zawartej w art. 5 k.c. Należy bowiem wskazać, iż art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) stanowił, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego zbył lub wykorzystał ten lokal przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia, chyba że zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

W chwili nabycia jak i zbycia lokalu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączał możliwości domagania się zwrotu bonifikaty jedynie w sytuacji, gdy zbycie lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej dla zbywcy. Dopiero późniejsze nowelizacje wskazanego przepisu wprowadziły kolejne wyjątki od możliwości domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty, ale z uwagi na brak możliwości zastosowania ich w niniejszej sprawie nie ma podstaw do ich rozważenia. Nie budzi zaś jakichkolwiek wątpliwości, iż nabywcy lokalu przy ulicy (...) są osobami zupełnie obcymi dla skarżącego, a zatem nie została spełniona przesłanka wskazana w art. 68 ust. 2 cytowanej ustawy.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał, iż trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powoda, w sytuacji, gdy korzystał on jedynie z uprawnień ustawowych. Nadto uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. W niniejszej sprawie pozwany nabył własność lokalu mieszkalnego

ze znaczącą bonifikatą, a następnie zbył go za kwotę 50.000 zł i nabył inną nieruchomość celem poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej. W tej sytuacji trudno zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, iż nie został on przysporzony.

Pozwany zarzucił również, iż przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwany winien ustalić prawne konsekwencje wcześniejszej sprzedaży, narusza zasady określone w art. 546 § 1 k.c. Pozwany w żaden sposób nie uzasadnił omawianego zarzutu. Sformułowany w art. 546 § 1 k.c. obowiązek informacyjny jest pochodny do kategorii rzeczy będącej przedmiotem umowy. Niemożliwym jest zatem sformułowanie uniwersalnego katalogu obowiązków informacyjnych sprzedawcy. Sąd Rejonowy słusznie uznał, iż fakt niepoinformowania pozwanego przez Gminę Ł. o obowiązku zwrotu kwoty bonifikaty

w sytuacjach określonych przepisem art. 68 u.o.g.n. nie wyklucza uprawnienia powoda do dochodzenia zwrotu bonifikaty. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest bowiem określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2011 r., II CSK 728/10, LEX nr 1102856, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04, LEX nr 589989). Bezspornym było nadto, że w § 10 umowy z dnia

25 września 2000 r. wskazano, iż w sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy wykonawcze do tej ustawy oraz postanowienia protokołu z rokowań. Zacytowanie przez Sąd Rejonowy jedynie części przepisu art. 56 k.c. było zatem podyktowane kontekstem, w jakim Sąd powoływał się na omawiany przepis. Pełnomocnik pozwanego nie wskazał przy tym, jakie skutki wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów miałyby wywoływać umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego stosownie do przepisu art. 68 u.o.g.n., które nie zostały uwzględnione przez Sąd Rejonowy. Niezrozumiałym w tym zakresie jest powoływanie się przez pełnomocnika powoda na naruszenie art. 56 k.c. przez nieprzyjęcie, że wtórna sprzedaż przedmiotowego lokalu nie przyniosła pozwanemu przysporzeń i nie została wykorzystana do wzbogacenia kosztem powodowej Gminy jako organu publicznego, lecz została podjęta dla dobra dziecka. Omawiane zarzuty dotyczą bowiem sfery ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd. Pozwany nie udowodnił natomiast, że późniejsza sprzedaż przez pozwanego lokalu została wymuszona stanem zdrowia dziecka, o czym była mowa powyżej. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu. Jak wynika ze złożonego przez pozwanego oświadczenia o stanie rodzinnym i majątkowym, dochody jego i żony kształtują się na poziomie ok. 3.700 zł miesięcznie. Nieruchomość stanowiąca ich własność obciążona jest kredytem hipotecznym w wysokości ok. 150.000 zł. Miesięczne wydatki na raty kredytu i bieżące utrzymanie stanowią równowartość dochodów. W kontekście konieczności zwrotu bonifikaty, w ocenie Sądu Okręgowego, dodatkowe obciążenie kosztami postępowania apelacyjnego byłoby dla pozwanego zbyt dotkliwe. Wobec powyższego należało orzec jak w pkt. 2 sentencji.