

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł.-Urzędu Miasta Ł. przeciwko H. B. i A. B. o zapłatę kwoty 54.895,57 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty, dochodzonej tytułem zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym przy nabyciu od strony powodowej lokalu mieszkalnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani H. B. i A. B. zajmowali na podstawie umowy najmu lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), stanowiący własność Gminy Ł.. W dniu 10 lipca 2000 roku pozwani nabyli od powoda samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W umowie sprzedaży wartość lokalu określono na kwotę 60.000,00 złotych. Z uwagi na zastosowane bonifikaty stanowiącej 80 % wartości lokalu i 20% tytułem jednorazowej spłaty do zapłaty przypadła kwota 9.600 zł, którą pozwani zapłacili przed zawarciem umowy. W dacie zawarcia umowy pozwani nie zostali pouczeni przez pełnomocnika Gminy ani notariusza o treści art. 68 ust 2. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

Pozwany A. B. był chory na serce i brakowało mu pieniędzy na lekarstwa. Czynnosc za przedmiotowe mieszkanie wynosił 360 zł, a pozwany otrzymywał rentę w wysokości 320 zł. Z obawy przed możliwością powstania zadłużenia w czynszu, zdecydował się najpierw wykupić lokal, a potem go sprzedać. Środki potrzebne na wykup mieszkania pochodziły ze spadku po rodzicach pozwanego.

W dniu 26 września 2000 roku pozwani H. i A. B. zbyli lokal mieszkalny D. K.. W dacie sprzedaży przedmiotowego lokalu notariusz nie zwróciła stronom uwagi, że sprzedają lokal przed upływem 10 lat. Z uzyskanych ze sprzedaży środków pieniężnych pozwany A. B. kwotę 30.000 zł przeznaczył na nabycie i wyremontowanie lokalu przy ul. (...), w którym zamieszkuje do dziś. Nadto środki te przeznaczył na uiszczenie zaległości z tytułu alimentów na rzecz córki M. B. wynikających z ugody zawartej w dniu 20 lutego 2002 r. przed Sądem Rejonowym w Poznaniu. Część pieniędzy pożyczył swojemu synowi.

Pismem z dnia 30 listopada 2011 roku, doręczonym 2 grudnia 2011r, pozwani H. i A. B. zostali wezwani przez Miasto Ł. do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości wynoszącej 54.889,92 złotych w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. Ponowne wezwanie, z żądaniem zapłaty skapitalizowanych odsetek, wystosowano 20 lipca 2012 r.

A. B. pobiera emeryturę w wysokości 680 zł netto, nie posiada innych dochodów. H. B. pobiera emeryturę w wysokości 927,77 zł netto.

Dokonując oceny dowodów Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania pozwanych, w których wskazywali, że przy zakupie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. nie zostali pouczeni przez pełnomocnika Gminy ani przez notariusza o treści art. 68 ust 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przewidującego obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy wywiódł, że zgłoszone roszczenie należy rozpoznawać w oparciu o treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy do dnia 22 września 2004r.

W przedmiotowej sprawie jest niewątpliwe, że doszło do zbycia przez pozwanych lokalu przed upływem 10 lat od dnia nabycia od Miasta Ł. z zastosowaniem udzielonej bonifikaty i wobec tego spełnione zostały przesłanki żądania zwrotu równowartości tej bonifikaty wyrażone w art. 68 ust. 2 powoływanej ustawy.

W okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy uznał jednak za zasadny podniesiony przez pozwanych zarzut, iż realizacja uprawnienia powoda do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nastąpiła z naruszeniem z zasad współzycia

społecznego. W świetle art. 5 k. c działanie to nie jest uważane za wykonywanie prawa i jako takie nie korzysta z ochrony.

Odwołując się do uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. (II CSK 494/10) i z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) Sąd Rejonowy podkreślił, że potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m. innymi z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607).

W relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę w sferze stosunków prywatnych naruszała wieloletnia praktyka Miasta Ł. niewystępowania z żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat, jak i niejednokrotnie wprost informowanie o takiej praktyce kontrahentów przy braku jednoznacznego i wyraźnego informowania o konsekwencjach sprzedaży lokalu.

Pozwani w chwili zawierania umowy nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą nie mieli pełnej świadomości obowiązku jej zwrotu. W szczególności powinność ta nie została wskazana w treści umowy (akcie notarialnym). Sąd uznał za niewystarczający dla wypełnienia wymogów zgodności działania powoda z zasadami współzycia społecznego fakt, iż w umowie sprzedaży lokalu zawarto jedynie paragraf 7 o treści: „We wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (DZ. U. nr 85, poz. 388)”. Wskazane postanowienie umowy miało charakter ogólny i stanowi odniesienie do treści innych aktów prawnych. Zapis ten nie określa w sposób jednoznaczny zakresu obowiązków stron, w szczególności nie określa konsekwencji zbycia lokalu rodzącego obowiązek zwrotu bonifikaty. Pozwani, mimo podpisania umowy z wskazaną wzmianką o odesłaniu do przepisów ustawy, nie mieli w rzeczywistości świadomości o powinności zwrotu bonifikaty, która powstała z chwilą zbycia przez nich lokalu. Sytuacji, w której znaleźli się pozwani, nie można ująć jednak w ramy zasady „nieznajomość prawa szkodzi”. Doszło tutaj bowiem do skonfrontowania ze sobą tej zasady z zasadą lojalności oraz rzetelnego informowania, które należy odnieść do powinności powoda, działającego jako podmiot władzy publicznej, także przy dokonywaniu czynności prawnych jakim jest zbycie lokalu pozwanym. Ważąc wymienione zasady, Sąd Rejonowy uznał, że niewiedza i nieświadomość konsekwencji prawnych po stronie pozwanych są usprawiedliwione okolicznościami, pozwani działający w zaufaniu do organów samorządowych nie otrzymali odpowiedniego pouczenia. W tej sytuacji występowanie obecnie tj. po prawie 10 latach z żądaniem zwrotu bonifikaty uznać należy za akt nielojalności wobec kontrahenta, naruszający zasadę zaufania do państwa, jak i pewności obrotu.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że dodany do ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2007 r. art. 68 ust. 2a pkt 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Zgodnie z wolą ustawodawcy względ na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy ustępuje zatem ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie.

Chociaż przepis ten nie ma w sprawie zastosowania, to jednak zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c., gdyż niewątpliwie celem ustawodawcy przy umożliwieniu

nabycia mieszkania z zastosowaniem bonifikaty było ułatwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i cel ten przez działania pozwanych nie został zniweczony. Uzyskanych ze sprzedaży nabytego uprzednio od Gminy lokalu środków pozwany nie przeznaczył na inne aniżeli mieszkaniowe potrzeby, nie można zatem mówić o działaniach spekulacyjnych. Należy też mieć na uwadze sytuację majątkową i osobistą pozwanych, którzy są na emeryturze i uzyskują niewysokie kwoty, pozwany cierpi na poważne schorzenia zdrowotne. Ze środków ze sprzedaży nabył lokal mieszkalny tańszy w utrzymaniu – czynsz za nabyty lokal przy ul. (...) czynsz wynosi 144 zł. Pozwany poprawił swoją sytuację materialną, niemniej jednak mieszkanie zakupione ze środków pozyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego od gminy stanowi jedyne zabezpieczenie potrzeb bytowych pozwanego. Nadto środki finansowe jakimi pozwani dysponują nie są wystarczające do zaspokojenia roszczeń powoda bez narażenia własnego utrzymania.

Sąd Rejonowy podkreślił także, że powód zwlekał z dochodzeniem roszczenia od września 2002 r. do lipca 2010r., a zatem przez okres prawie 8 lat, na przestrzeni których uzyskane ze sprzedaży lokalu środki finansowe zostały w związku z pogarszającym się stanem zdrowia powoda i zakupu nowego mieszkania i jego remontu oraz uiszczeniu zaległości w całości wyczerpane. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako sprzeczne zasadami współżycia społecznego.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiódł pozwany. Zaskarżając wyrok w całości podniósł następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art.233 § 1 k.p.c. w zw. z art.227 k.p.c. i 316 § 1 k.p.c. poprzez przyznanie mocy dowodowej zeznaniom pozwanych w zakresie twierdzeń, że nie otrzymali od powoda informacji o obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem okresu karencji; przez przyjęcie, że z powodu niepoinformowania o konsekwencjach zbycia lokalu ma w sprawie zastosowanie art.5 k.c.; przez przyjęcie, że pozwani przeznaczyli wszystkie środki ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu mieszkalnego; przez rozstrzygnięcie sprawy wyłącznie w oparciu o doświadczenie zdobyte na tle rozpoznania innych podobnych spraw, a nie na zebranych materiale dowodowym,

2. naruszenia przepisów prawa materialnego tj.

- art.68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 26 września 2002 roku poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że dopuszczalność żądania zwrotu bonifikaty jest uzależniona od uprzedniego udzielenia wyczerpującej informacji o wszelkich konsekwencjach prawnych nabycia lokalu przy zastosowaniu bonifikaty; poprzez uznanie, że możliwość żądania zwrotu udzielonej bonifikaty jest zależna od przeznaczenia środków uzyskanych z wtórnej sprzedaży na cele inne niż nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,

- art.5 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie i pominięcie interesu wspólnoty samorządowej i obowiązku powoda ochrony mienia gminnego,

- art.68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie, podczas, gdy przepis ten nie obowiązywał w dacie wtórnego zbycia lokalu,

- art.80 § 2 i 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr 189 poz.1158 ze zm.) poprzez przyjęcie, że obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i interesów stron aktu notarialnego i udzielania niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej spoczywał na powodzie, a nie na sporządzającym akt notariuszu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. Na zasadzie ewentualności pozwany wniósł o uchylene wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionych przez apelującą zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwi właściwe zastosowanie prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego apelująca niesłusznie zarzuca naruszenie art. 233 § 1 i 227 k.p.c. poprzez ustalenie, że pozwani nie byli informowani o obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem karencji ustanowionej w art.68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (u.g.n). Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może okazać się skuteczny tylko w przypadku wskazania konkretnych uchybień i sprzeczności w rozumowaniu sądu, zaś powód skutecznie tego nie uczynił. Przede wszystkim, wbrew stanowisku apelującego Sąd I instancji poczynił przedmiotowe ustalenie nie tylko w oparciu o zeznania samych pozwanych, lecz także w oparciu o treść umowy sprzedaży lokalu z dnia 10 lipca 2000 roku. Sąd Rejonowy wyjaśnił szczegółowo, że z § 7 umowy wynikało jedynie, że w sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali, lecz nie wskazano wprost jakie konsekwencje prawne niesie sprzedaż lokalu przed upływem okresu karencji.

Dodać należy, że w toku postępowania przed sądem I instancji powód nigdy nie twierdził, by pozwanym było udzielone szczegółowe pouczenie, w szczególności co do treści art.68 u.g.n. i nie oferował dowodów na taką okoliczność. Powód prezentował konsekwentnie stanowisko, że przepis nie uzależnia możliwości wystąpienia z żądaniem zwrotu równowartości bonifikaty od uprzedniego dodatkowego poinformowania o takiej ewentualności czy też zamieszczenia takiej sankcji w akcie notarialnym, a pozwani powinni sami zapoznać się z pełną regulacją dotyczącą bonifikat wynikająca z przepisów ustawy przywołanej w akcie notarialnym.

Powyższe wskazuje, że ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanych i umowy z dnia 10 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Nie dość bowiem, że żaden dowód nie wskazywał na to, by pozwani byli pouczeni o treści art.68 ustawy, to powód nawet nie zgłaszał twierdzenia przeciwnego. Taka ocena materiału dowodowego nie narusza art.233 k.p.c. i musi się ostać.

Niezrozumiały jest natomiast zarzut naruszenia art.227 k.p.c. w zw. z art.316 k.p.c. Zwracając uwagę na wieloletnią praktykę Gminy nieinformowania kontrahentów w sposób jednoznaczny o konsekwencjach zbycia lokalu przed upływem karencji oraz praktykę niewystępowania z roszczeniami o zwrot bonifikat, Sąd Rejonowy odwołał się do faktu znanego powszechnie. (...) w Ł. wielokrotnie informowały, że Gmina Ł. zaczęła występować z pozwami o zwrot bonifikat dopiero po kontroli NIK, która zarzuciła zaniechanie w tym zakresie, a fakt powszechnie znany nie wymaga dowodu, co wynika wprost z dyspozycji art.228 § 2 k.p.c.

W konsekwencji stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo poczynił ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że Sąd Rejonowy dokonał właściwej interpretacji przepisów w brzmieniu z daty dokonania czynności prawnej oraz art. 5 k.c.

W myśl art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 26 września 2002 roku właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Sąd Rejonowy trafnie zatem wskazał, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki z art.68 ust. 2 ustawy w omawianym brzmieniu.

Należy przy tym podzielić pogląd Sądu Rejonowego, że przy ocenie zgłoszonego przez powoda roszczenia w kontekście art.5 k.c. nie można pominąć celu regulacji zawartej w art.68 ustawy oraz zmian przepisu dokonywanych przez ustawodawcę.

Bonifikata, o której mowa w art.68 ust. 1 u.g.n. stanowi formę pomocy publicznej, której celem jest umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Roszczenie o zwrot bonifikaty miało z kolei w założeniu służyć zapewnieniu wykorzystania bonifikaty zgodnie z jej przeznaczeniem i wyeliminowaniu sytuacji, w których osoba korzystająca z pomocy publicznej przeznacza otrzymaną korzyść sprzecznie z jej celem tzn. wykorzystuje w inny sposób niż na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Kolejne zmiany przepisu prowadziły do rozszerzenia katalogu sytuacji, w których roszczenie o zwrot bonifikaty było wyłączone, przy czym według stanu znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie żądanie zwrotu bonifikaty było wyłączone jedynie w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Mocą art.68 ust. 2a pkt 5 wprowadzonego ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 22 października 2007 roku roszczenie o zwrot bonifikaty jest wyłączone w razie przeznaczenia środków ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Należy także odnotować, że dopiero ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r., Nr 141 poz. 1492), która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu. W przypadku zatem zbycia lokalu przed tą datą żądanie zwrotu było fakultatywne; gmina mogła - uwzględniając cel ustawy - odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

U. zatem ratio legis przepisu oraz kolejne zmiany jego brzmienia należy stwierdzić, że w zgodzie z przeznaczeniem pomocy publicznej pozostawało przeznaczenie uzyskanych środków na zakup innego lokalu mieszkalnego. W konsekwencji w 2002 roku przeznaczenie przez pozwanego środków uzyskanych ze zbycia lokalu wykupionego od Gminy na zakup nowego lokalu mieszkalnego i jego niezbędną adaptację mogło stanowić przesłankę do odstąpienia przez Gminę od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Obecnie żądanie takiego zwrotu stanowi nadużycie przysługującego powodowi prawa podmiotowego, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 5 k.c. Słusznie uznał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 roku sygn. I Aca 791/12 (dostępny w bazie Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych), że 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. 1 u.g.n. to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej, a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy publicznej i nie odniósł wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Z podobną sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Pozwani (już po rozwodzie) sprzedali lokal kupiony od powoda, lecz nie z chęci wzbogacenia, a zmuszeni sytuacją życiową. Pozwany chorował na serce, utrzymywał się z renty niższej niż czynsz należny za mieszkanie przy ul. (...) w Ł.. To z tego powodu sprzedał mieszkanie i ze środków ze sprzedaży kupił mieszkanie mniejsze, tańsze, o niższym standardzie i niższych kosztach utrzymania. Zakupione mieszkanie wyremontował w niezbędnym zakresie oraz spłacił dług alimentacyjny. Wbrew stanowisku apelującego takiego zachowania motywowanego wyłącznie poszukiwaniem racjonalnego tj. zgodnego z poziomem dochodów sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie można uznać za spekulacyjne i niegodziwe.

Istotnie, tak jak wskazuje powód, Gmina nie ma obowiązku mającego źródło w konkretnym przepisie prawa, szczegółowego pouczenia pozwanych w umowie sprzedaży o treści art.68 ust. 2 u.g.n., zaś jako strona takiej umowy występuje jako normalny uczestnik obrotu, podmiot prawa cywilnego. Stanowisko takie jest utrwalone w orzecznictwie. Nie można jednak tracić z pola widzenia, że przy zawieraniu tej umowy dochodzi do udzielenia przez Gminę, a zatem jednostkę samorządową, pomocy publicznej. Korzystający z tej pomocy publicznej (bonifikaty) winien być rzetelnie poinformowany o zasadach udzielenia pomocy, w tym o ograniczeniach w dysponowaniu kupowanym lokalem. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu czyli czynność cywilno-prawna stanowi ostatni etap

procedury regulowanej przepisami omawianej ustawy, w trakcie której obywatel ubiega się o udzielenie bonifikaty od organu administracji, a nie od równorzędnego uczestnika obrotu. Słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, że w relacjach z władzą publiczną obywatel ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. W tym kontekście oraz uwzględniając konkretną sytuację pozwanych, brak wyraźnego pouczenia przez Gminę o treści art.68 ust. 2 ustawy w trakcie negocjacji, a najpóźniej w dacie zawarcia umowy, przyjąć trzeba, że niewiedza pozwanych była usprawiedliwiona.

Okoliczność, że pozwani nie byli szczegółowo pouczeni także przez notariusza sporządzającego akt notarialny dodatkowo uzupełnia przedstawioną argumentację, a zarzut naruszenia art.80 § 2 i 3 ustawy Prawo o notariacie należy uznać za oczywiście niezasadny. Sąd I instancji w przedstawionych wywodach w żadnej mierze nie przypisał powodowi obowiązków notariusza.

Uwzględniając ponadto obecną sytuację majątkową pozwanych, stan zdrowia pozwanego, stwierdzić należy, że zachodzą eksponowane w orzecznictwie szczególne okoliczności, w świetle których dochodzenie przez powoda przedmiotowego roszczenia staje się sprzeczne za zasadą solidarności społecznej.

Z tego względu na podstawie art.385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną.