

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 listopada 2014 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko S. M. i B. M. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 5 k.c. poprzez fakt przyjęcia zastosowania tego przepisu w stanie faktycznym, który powyższego nie uzasadniał. Tym samym wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 51.580,83 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych i zasądzenie kosztów procesu za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm prawem przepisanych.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, niekwestionowane również przez skarżącego, przyjmując je za własne i uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przedmiotowa sprawa została rozpoznana na skutek wznowienia postępowania w sprawie o sygn. akt I C 694/12. W myśl zaś art. 412§ 2 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd stosownie do okoliczności bądź oddala skargę o wznowienie, bądź uwzględniając ją zmienia zaskarżone orzeczenie albo je uchyła i w razie potrzeby pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Tym samym Sąd II instancji, kierując się dyspozycją art. 350 § 3 k.p.c. sprostował z urzędu oczywistą niedokładność w pkt. 1 zaskarżonego wyroku przez wpisanie przed słowami „oddala powództwo” sformułowania „zmienia zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 lutego 2013 roku sygn. akt I C 694/12”

Przechodząc do oceny jedyne zarzutu apelacji, a to naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie należy wskazać, iż nie był on trafny. Wbrew stanowisku skarżącego Sąd I instancji dokonał prawidłowej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, a w szczególności prawidłowo ocenił, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy znajduje zastosowanie przepis art. 5 k.c.

W rozpoznawanej sprawie brak podstaw do uwzględnienia powództwa został słusznie wywiedziony przez Sąd I instancji z zasad współżycia społecznego nakazujących traktowanie wszystkich uczestników obrotu prawnego znajdujących się w identycznej sytuacji w ten sam sposób. Przede wszystkim ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wskazać należy, że dopiero ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie Sądu odwoławczego słusznie Sąd I instancji pomocniczo posłużył się przy ocenie granic korzystania przez powoda z przysługujących mu praw podmiotowych normą art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r. Wedle tego przepisu obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma zastosowania 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. Zdaniem Sądu odwoławczego, norma ta wyznacza zamiar ustawodawcy realizowany poprzez udzielanie bonifikat. W rozpoznawanej sprawie pozwani należycie wykazali, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy przeznaczyci na budowę domu na ternie nieruchomości, którą pozwani nabyli w 1998 roku, kiedy to również uzyskali decyzję o przeniesieniu na swoją rzecz pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego. Skoro zatem cel ten nadal został spełniony (pozwani zamieszkali w domu wybudowanym ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania uprzednio zakupionego od Gminy) to równe traktowanie osób znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej wymaga odstąpienia od realizacji uprawnienia powoda do żądania zwrotu bonifikaty.

Trafnie również Sąd I instancji zauważył, że zmiana art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca po stronie właściwego organu obowiązek (a nie tylko możliwość) żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal przed upływem karencji – weszła w życie z dniem 22 września 2004 r. Oznacza to, że w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Powód ma możliwość, lecz nie obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty.

W ocenie Sądu odwoławczego okolicznością przemawiającą za zastosowaniem dobrodziejstwa z art. 5 k.c. jest również to, że powód zwlekał z wystąpieniem o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 10 lat, w sytuacji gdy zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć obowiązek zwrotu bonifikaty, jest sprzedaż mieszkania przez pozwanych, która nastąpiła w dniu 28 lutego 2003 r. Domaganie się zatem przez stronę powodową zwrotu równowartości bonifikaty po niemal dziesięciu latach od zakupu lokalu, kiedy to kwota ta została już dawno przez pozwanych wydatkowana nie powinno korzystać z ochrony prawnej oraz pociągać dla pozwanych negatywnych konsekwencji. Interes finansowy Gminy zaś powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Takie działanie nie zasługuje na aprobatę i uzasadnia ocenę, że zgłoszone roszczenie słusznie uznano za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ujętymi w art. 5 k.c.

Jak wynika również z akt sprawy o zamiarze dalszej sprzedaży mieszkania oraz celu który mu towarzyszył pozwani informowali pracowników strony powodowej jeszcze przed finalizacją transakcji kupna powyższego mieszkania i otrzymali wówczas informację, iż

w takiej sytuacji strona powodowa nie będzie dochodzić zwrotu udzielonej przy sprzedaży tego lokalu bonifikaty. Powód nie wykazał przy tym, by pozwanym nie udzielono mylnej informacji o braku obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania na rzecz osoby trzeciej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że z zasad współżycia społecznego wynika nakaz dla wszystkich stron stosunku prawnego postępowania zgodne z dobrymi obyczajami i ciążący na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego, obowiązek szczególnie starannego działania z uwzględnieniem nierówności stron, tj. z jednej strony organu dysponującego zapleczem urzędniczym i doświadczeniem w zakresie przeprowadzania wskazanych transakcji, a z drugiej strony osobą fizyczną nie posiadającą powyższych walorów. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. kt II CSK 494/10, opubl. L., w którym stwierdził, że 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, a w sferze stosunków prywatnych art. 546 k.c., narusza zaniechanie poinformowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego.

Konkludując, zdaniem Sądu Okręgowego słusznie Sąd I instancji uznał, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Roszczenie powoda oparte na przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez przyjęcie odmiennnej sytuacji prawnej osób, które zbyły mieszkanie, a pochodzące z tego tytułu środki przeznaczyły na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w zależności jedynie od daty zbycia tego mieszkania, tj. przed lub po dniu 22 października 2007 r., a także wobec poinformowania pozwanych, iż w przypadku przeznaczenia środków

pochodzących ze sprzedaży mieszkania na budowę domu strona powodowa nie będzie dochodzić zwrotu udzielonej przy sprzedaży tego lokalu bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).