

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, II Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt II C 477/13 z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko I. M. (1) i J. M. o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz I. M. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. zasądził od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz J. M. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd I instancji wskazał, że w dniu 10 maja 2000 roku pomiędzy powodem Miastem Ł. a pozwanymi I. M. (1) i J. M. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ulicy (...), wraz

z udziałem we współwłasności nieruchomości wynoszącym (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Lokal składał się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju, jego powierzchnia wynosiła 44,86 m<sup>2</sup>. Cena za lokal została ustalona na kwotę 59.700 zł, przy czym od tej wartości Miasto Ł. udzieliło pozwanym bonifikaty w wysokości 80% oraz 20% z tytułu zapłacenia przez nabywających całej ceny. Ostatecznie pozwani nabyli przedmiotowy lokal wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń za cenę w kwocie 9.552 zł, po uwzględnieniu bonifikat. W § 7 umowy wskazano, że w sprawach nieuregulowanych

w tej umowie mają zastosowanie przepisy powołanych ustaw – o własności lokali oraz

o gospodarce nieruchomościami. Notariusz przy nabyciu lokalu nie informował pozwanych

o możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Pozwani również w czasie wizyty w Urzędzie Gminy nie byli informowani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty. W dniu 19 czerwca 2001 roku pozwani nabyli od K. W. i B. W. działkę nr (...)

o powierzchni 10 arów 20 metrów, w obrębie R., za cenę 25.000 zł, do majątku wspólnego. Następnie w dniu 8 października 2002 roku pozwani zawarli z J. T., niebędącą dla nich osobą bliską, umowę sprzedaży, na mocy której pozwani zbyli lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. za cenę 52.000 zł. W przedmiotowym lokalu nr (...), w którym zamieszkiwali pozwani, występowały gniazda karaluchów. Lokal znajdował się bezpośrednio nad węzłem ciepłowniczym – co powodowało hałas i sprzyjało namnażaniu się insektów. Pozwany J. M. wielokrotnie podejmował próby pozbycia się insektów. Pozwani sądzili, że kiedy przeprowadzą remont pozbędą się robactwa. Okazało się jednak, że wilgoć w mieszkaniu i istnienie węzła ciepłego spowodowało nawrót robactwa. Pozwani bardzo długo starali się o dziecko. W (...) urodziła się im wyczekiwana córka P.. Pozwani nie mogli już rozkładać trucizny na robaki, gdyż dziecko rączkowało po podłodze. W nocy dziecko budziło się z płaczem, bo w łóżeczku były robaki. Dziecko było niespokojne, nie spało od hałasów pomp, drżenia. Karaluchy wchodziły przez okna, przechodziły po ścianie z węzła ciepłowniczego do góry. Pozwani podjęli wówczas decyzję o sprzedaży mieszkania i rozpoczęciu budowy domu na działce w R.. Urząd Skarbowy zażądał wyjaśnienia przyczyn, z powodu których pozwani zbyli lokal za zbyt niską cenę. W odpowiedzi pozwani wskazali na położenie mieszkania w starym bloku, zarobaczenie mieszkania i położenie nad węzłem ciepłowniczym. Decyzją z dnia 6 stycznia 2003 roku umorzono postępowanie w sprawie wymiaru podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży tego lokalu z uwagi na bezprzedmiotowość postępowania. Ustalono, że wartość lokalu nie odbiega rażąco od wartości rynkowej. Pozwani rozliczyli przychód ze sprzedaży lokalu. Siostra pozwanego – J. J. – zamieszkiwała wówczas w Niemczech w związku z czym udostępniła nieodpłatnie swe mieszkanie pozwanym, by mogli tam zamieszkiwać wraz z dzieckiem do czasu ukończenia budowy. Pozwani nie mieli możliwości zamieszkania w innym mieszkaniu. Dom w R. budowali systemem gospodarczym. Pozwany korzystał z usług wyspecjalizowanych firm tylko w wypadku elementów konstrukcyjnych – nadproży, dachu, elektryki. Wszystkie inne prace pozwany wykonywał sam, korzystając z materiałów nabytych za pieniądze pochodzące ze sprzedaży mieszkania. Do domu pozwani przeprowadzili się w 2005 roku. Pozwana I. M. (1) pytała w Administracji

czy może zbyć mieszkanie, usłyszała, że nie ma żadnych przeciwwskazań. Z Urzędu Skarbowego pozwana uzyskała jedynie informację, że musi się rozliczyć. Pozwani czują się oszukani przez władze Miasta. Gdyby ktoś im powiedział, że nie mogą sprzedać lokalu, bo będą musieli zwrócić bonifikatę – nie zrobiliby tego. Pozwani nie dysponują kwotą żadaną przez stronę powodową. Obecnie pozwani zamieszkują w domu w R., mają jedno dziecko. Pozwana zarabia 2.500 zł netto, prawdopodobnie zostanie zwolniona z pracy. Pozwany zarabia około 3.500 zł netto.

Pismami z dnia 7 grudnia 2010 roku oraz z dnia 20 lipca 2012 roku Prezydent Miasta Ł. wezwał pozwanych do zapłaty na rzecz Miasta Ł. kwoty 55.437,76 zł, stanowiącej zwaloryzowaną bonifikatę, udzieloną przez Miasto przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), pismem z dnia 20 lipca 2012 roku zażądał łącznie kwoty 66.204,41 zł. Wezwania te zostały doręczone pozwany. W odpowiedzi na te wezwania pozwani wnieśli o odstąpienie od żądania zapłaty. Pismem z dnia 31 maja 2001 roku pozwany wskazał, że w sprawie niniejszej brak jest podstaw do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo należało oddalić na podstawie art. 5 k.c. Sąd I instancji argumentował, że skoro pozwani nabyli od powoda lokal mieszkalny w dniu 10 maja 2000 roku to zastosowanie w niniejszej sprawie powinien znaleźć art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 roku, która weszła w życie z dniem 22 września 2004 roku. Sąd a quo podkreślił, że zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 września 2004 roku, właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Wskazał, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Sąd meriti argumentował dalej, że w wyniku nowelizacji z dnia 28 listopada 2003 roku ustawodawca zastąpił uprawnienie organu do żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji – obowiązkiem właściwego organu żądania zwrotu tej kwoty. Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, że w dacie nabycia jak i zbycia przez pozwanych przedmiotowego lokalu art. 68 ust. 2a u.g.n. jeszcze nie obowiązywał, w związku czym zgodnie z zasadą nieretroakcji przepis ten nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie. Sąd I instancji wskazał przy tym, że zgodnie z art. 68 ust. 2a u.g.n., w jego brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 roku, obowiązek zwrotu bonifikaty został wyłączony w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, jak również w sytuacji gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Sąd a quo argumentował następnie, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, iż ratio legis przepisu art. 68 u.g.n. polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Następuje to poprzez udzielenie najemcom lokali bonifikaty na zakup lokalu. Sąd meriti wskazał, że w rozstrzyganej sprawie w opisany powyższy sposób doszło do przyznania pozwany znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca chcąc zapewnić, aby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny. Sąd Rejonowy podniósł następnie, że 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. Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z podglądem Sądu Apelacyjnego w Łodzi wyrażonym w wyroku z dnia 1 października 2012 roku w sprawie o sygn. akt I ACA 672/12, osoby działające w zaufaniu do notariusza oraz przedstawiciela Miasta Ł. mają prawo sądzić, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego przed terminem zwrot bonifikaty nie będzie od nich wymagany, jeśli uzyskały takie informacje. Sąd Apelacyjny w Łodzi podkreślił, że żądanie zwrotu bonifikaty może naruszać podstawowe zasady prawa cywilnego – mianowicie zasadę uczciwości i lojalności kontrahenta, co następuje w sytuacji, gdy nabywcy działają w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu nie będą zobowiązani do zwrotu bonifikaty. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Łodzi żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd narusza zasady współżycia społecznego oraz zasady sprawiedliwości, trudno bowiem uznać, by pozwani celowo narażali się na ryzyko przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem zwrotu

niebagatelnej bonifikaty. Sąd a quo wskazał, że podziela w całości powyższy pogląd Sądu Apelacyjnego w Łodzi, argumentując, że analogiczna sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, bowiem pozwani nigdy od nikogo nie uzyskali żadnych informacji na temat zwrotu bonifikaty. Sąd meriti podniósł następnie, że Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 1 października 2012 roku (sygn. akt I ACa 764/12) podkreślił, iż istotne znaczenie ma sposób przeznaczenia przez nabywców środków uzyskanych ze sprzedaży – jeśli dotyczy to warunków mieszkaniowych – oznacza to poruszanie się w ramach celu, który przyświeca udzieleniu bonifikaty. Takiego transferu środków nie można zatem uznać za wątpliwego od strony moralnej. Ponadto Sąd Apelacyjny w Łodzi wskazał, że nie bez znaczenia jest długi okres pomiędzy sprzedażą prawa do lokalu a żądaniem zapłaty, co pozwala na przyjęcie, że postępowanie strony powodowej narusza zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godzi w zasady słuszności i bezprawnie podważa bezpieczeństwo ekonomiczne pozwanych, a także zasadę równości obywateli wobec prawa w kontekście art. 32 Konstytucji. Sąd Rejonowy podkreślił, że analogiczna sytuacja ma miejsce w rozstrzyganej sprawie, bowiem pozwani zbyli lokal w związku ze spodziewanymi narodzinami dziecka i tylko dlatego, że nie mogli w żaden sposób zwalczyć robactwa zagrażającego bezpieczeństwu ich córki. Pozwani przeznaczyli środki ze sprzedaży na budowę domu. Nadto powód wystąpił z żądaniem zapłaty po ponad 9 latach od daty zbycia. Sąd I instancji argumentował, że pozwani wybudowali dom na pustej działce (niewątpliwie nieruchomości przeznaczoną na cele mieszkaniowe) w całości ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, a w pozostałej części z dochodów bieżących i licznych pożyczek. Pozwani nie wykorzystali zatem przywileju przyznanego im przez ustawodawcę niezgodnie z celem, dla którego był przeznaczony. Nadto pozwana podjęła akty staranności celem zweryfikowania swojej sytuacji prawnej, bowiem przy różnych okazjach pytała o swobodę zbycia mieszkania. Sąd a quo opierając się na powołanym wyżej orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Łodzi zaznaczył, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania pozwani w całości przeznaczyli na budowę domu, w którym obecnie mieszkają. Pozwani nie mają innego domu ani mieszkania. Co więcej, trudno uznać, aby postępowanie pozwanych było ukierunkowane na osiągnięcie jakichkolwiek korzyści finansowych kosztem strony powodowej. W ocenie Sądu meriti jedyną korzyścią pozwanych było to, że zapewnili sobie w ten sposób lepsze warunki mieszkaniowe. Sąd Rejonowy dodał, że na szczególną uwagę zasługują motywy jakimi kierowali się pozwani zbywając lokal zakupiony uprzednio od powoda, otóż pozwani sprzedali przedmiotowy lokal z uwagi na brak możliwości wychowania małego dziecka w zarobczonym lokalu, gdyż mimo wszelkich starań usunięcie robactwa okazało się bezskuteczne. Zdaniem Sądu I instancji w tej sytuacji trudno mówić o tym aby pozwani zamieszkując w przedmiotowym lokalu mieli zapewnione właściwe warunki mieszkaniowe, to jest aby uzyskali „stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”. Sąd a quo podniósł, że pozwani działali w zaufaniu do organów Miasta, Administracji, Urzędu Skarbowego. Czują się oszukani, bowiem – jak sami przyznali, gdyby wiedzieli, że istnieje obowiązek czy możliwość żądania zwrotu bonifikaty – nie zbyliby lokalu. W tej sytuacji - w ocenie Sądu meriti - pozwani udowodnili, że roszczenie powoda o zapłatę stanowi nadużycie jego praw podmiotowych, co uzasadnia oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Na koszty te złożyły się: koszty wynagrodzeń pełnomocników pozwanych w kwotach po 3.600 zł dla każdego z nich oraz kwoty po 17 zł tytułem opłat od pełnomocnictw.

/wyrok Sądu Rejonowego z dnia 16 lipca 2013 roku wraz z uzasadnieniem – k. 116-125/

Apelację od powyższego wyroku Sądu I instancji z dnia 16 lipca 2013 roku wniósł powód, zaskarżając zapadłe orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1. 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;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że organy miejskie wprowadziły pozwanych w błąd, informując o rezygnacji z dochodzenia roszczenia, gdy w istocie powodowie uzyskali

informację o możliwości sprzedaży lokalu mieszkalnego, a o konsekwencje z tym związane nie pytali nikogo i bazowali na własnej wiedzy.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanych kwoty 55.437,76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 5,65 zł tytułem zwrotu kosztów monitu z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych za I i II instancję;

ewentualnie

2. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

/apelacja powoda od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 16 lipca 2013 roku – k. 129-134/

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/odpowiedzi pozwanych na apelację – k. 141-141 verte i k. 143-145/

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 roku, w sprawie o sygnaturze akt III Ca 1511/13, Sąd Okręgowy w Łodzi, III Wydział Cywilny Odwoławczy oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 16 lipca 2013 roku, sygnatura akt II C 477/13 (punkt 1. sentencji) oraz zasądził od Miasta Ł. na rzecz I. M. (1) i J. M. kwoty po 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym (punkt 2. sentencji).

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że apelacja powoda nie jest zasadna i podlega oddaleniu. W ocenie Sądu Odwoławczego zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd II instancji w pełni podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy podkreślił, że sformułowane przez powoda zarzuty zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji o braku podstaw do udzielenia powodowi ochrony prawnej w zakresie żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania na rzecz pozwanych. Wskazał, że apelujący stanął na stanowisku, że pozwani nie mogą powoływać się na naruszenie w stosunku do nich zasad współżycia społecznego, bowiem podstawą dochodzonego od nich roszczenia jest przepis bezwzględnie obowiązujący, to jest art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży mieszkania przez powoda na rzecz pozwanych oraz w dacie sprzedaży mieszkania przez pozwanych na rzecz osoby trzeciej. Apelujący podnosił, że pozwanym nikt nie udzielił mylnej informacji o braku konieczności zwrotu bonifikaty. Zastosowanie zaś art. 5 k.c. to promowanie braku rozwagi w podejmowaniu najważniejszych decyzji życiowych, to jest zakupu i sprzedaży nieruchomości. Przedstawione stanowisko apelującego Sąd Odwoławczy uznał za nietrafne. Zdaniem Sądu II instancji w rozstrzyganej 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. Sąd Okręgowy wskazał, że rację ma Sąd I instancji powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż 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. W ocenie Sądu Odwoławczego fakt, że dopiero ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 roku, która weszła w życie z dniem 22 września 2004 roku, wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty, oznacza, iż w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Zdaniem Sądu II instancji Sąd Rejonowy słusznie posłużył się przy ocenie granic korzystania przez powoda z przysługujących mu praw podmiotowych normą zawartą art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., która weszła w życie z dniem 22 października 2007 roku. Co prawda powołany przepis nie ma zastosowania do rozpoznawanej sprawy, lecz został jedynie pomocniczo i trafnie uwzględniony przez

Sąd I instancji. Sąd Okręgowy argumentował, że norma ta wyznacza zamiar ustawodawcy realizowany poprzez udzielanie bonifikat. W ocenie Sądu Odwoławczego w rozstrzyganej sprawie skoro pozwani zamieszkali w domu wybudowanym ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania uprzednio zakupionego od powoda, zatem cel ustawodawcy został spełniony, zaś zasada równego traktowania osób znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej wymaga odstąpienia od realizacji uprawnienia powoda do żądania zwrotu bonifikaty. Zdaniem Sądu II instancji powyższe uzasadnia zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z art. 5 k.c. Nadto Sąd Okręgowy zaznaczył, że powód zwlekał z wystąpieniem o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 10 lat. Takie działanie nie zasługuje na aprobatę i uzasadnia ocenę, że zgłoszone roszczenie należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ujętymi w art. 5 k.c. Sąd Odwoławczy wskazał następnie, że wbrew tezę stawianym w apelacji powód nie wykazał aby pozwanym nie udzielono mylnej informacji o braku obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania na rzecz osoby trzeciej. Sąd II instancji zaznaczył jednak, że zgodnie

z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 15 września 2011 roku, sygn. akt II CSK 728/10 (LEX nr 1102856), który to pogląd Sąd Okręgowy w całości podzielił, przesłanką żądania zwrotu bonifikaty nie jest uprzednie pouczenie nabywców lokalu

o wskazanym obowiązku zwrotu w przypadku zbycia lokalu przed upływem terminu. Niemniej jednak Sąd Odwoławczy uznał, 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, to jest

z jednej strony organu dysponującego zapleczem urzędniczym i doświadczeniem w zakresie przeprowadzania wskazanych transakcji, a z drugiej strony osobą fizyczną nie posiadającą powyższych walorów. Sąd II instancji argumentował, że podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 roku, sygn. akt II CSK 494/10, w którym wskazał, 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. W ocenie Sądu Okręgowego trafnie również Sąd

I instancji zauważył, że zmiana art. 68 ust. 2 u.g.n., wprowadzająca 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 roku, co oznacza, iż w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Powód ma możliwość, lecz nie obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. Sąd Odwoławczy podniósł także, że przyczyną sprzedaży przez pozwanych lokalu nabytego uprzednio od powoda i wybudowania domu była potrzeba zapewnienia rodzinie pozwanych lepszych warunków bytowych w związku z oczekiwanymi narodzinami dziecka. Lokal, w którym mieszkali pozwani był zarobaczony i mimo podejmowanych wysiłków ten stan nie uległ zmianie. Zdaniem Sądu II instancji okoliczność ta również uzasadniała konieczność zbycia przedmiotowego lokalu. W takiej sytuacji wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty stanowi czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku i usprawiedliwia zastosowanie art. 5 k.c.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji trafnie uznał, że w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Sąd Odwoławczy argumentował, że roszczenie powoda oparte na art. 68 ust. 2 u.g.n., choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez przyjęcie odmiennej 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 u.g.n. – w zależności jedynie od daty zbycia tego mieszkania, to jest przed lub po dniu 22 października 2007 roku, a także wobec poinformowania pozwanych o braku obowiązku zwrotu tejże bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania na zakup innego mieszkania. Nadto, zdaniem Sądu II instancji, za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawiają również podniesione wyżej okoliczności sprawy, a dotyczące sytuacji bytowej pozwanych. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji 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 kwoty po 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/wyrok Sądu Okręgowego z dnia 15 kwietnia 2014 roku wraz z uzasadnieniem – k. 160-163 verte/

Powód wniósł do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, III Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 15 kwietnia 2014 roku, sygnatura akt. III Ca 1511/13, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie prawa materialnego:

1. art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, prowadzącą do uznania, że art. 5 k.c. może co do zasady a nie tylko w drodze absolutnego wyjątku wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty za sprzedany przez jednostkę samorządu terytorialnego lokal mieszkalny, poza nadzwyczajnymi wypadkami. Wskazał, że błędnie także zastosowano brzmienie przepisu wprowadzone w 2007 roku do zdarzenia mającego miejsce wcześniej, podnosząc, iż w takim wypadku wymagana jest od gminy świadomość, że w przyszłości ustawodawca zmieni przepis;

2. art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, poprzez przyjęcie, że przepis ten rozumiany w sposób szerszy niż przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku, sygn. akt II CSK 494/10, ma zastosowanie w niniejszej sprawie bez dokonania stosownego, wymaganego przez orzecznictwo Sądu Najwyższego, rozważenia interesów obu stron stosunku prawnego, oraz poprzez odstąpienie przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie od zakazu powściągliwego stosowania art. 5 k.c., co prowadzi do przyjęcia stosowania tej normy prawnej w sumie do ogółu roszczeń Miasta o zwrot bonifikaty od nabycia lokalu mieszkalnego. Skarżący podniósł, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 22 września 1987 roku, sygn. akt III CRN 265/87, stwierdził, że „z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie można ani podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych”, to zaś w istocie uczynił Sąd Okręgowy w Łodzi, pozbawiając Miasto Ł. możliwości skorzystania z jego dyskrejonalnego uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, z wyjątkowo ogólnym odesłaniem do zasad współżycia społecznego.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za wszystkie instancje. Ewentualnie powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wyrok Sądu I instancji zostanie uchylony albo zmieniony zgodnie z wnioskami apelującego oraz zostaną zasądzone koszty postępowania procesowego za wszystkie instancje.

Dodatkowo na podstawie art. 415 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>16</sup> k.p.c. i art. 398<sup>15</sup> k.p.c. powód wniósł o orzeczenie o zwrocie świadczeń spełnionych na podstawie wyroku Sądu II instancji i orzeczenie o zwrocie od pozwanego J. M. kwoty 5.417 zł - wypłaconej jego pełnomocnikowi w dniu 19 maja 2014 roku i w dniu 10 czerwca 2014 roku oraz od pozwanej I. M. (1) kwoty 5.417 zł - wypłaconej jej pełnomocnikowi w dniu 19 maja 2014 roku i w dniu 10 czerwca 2014 roku.

/skarga kasacyjna powoda – k. 177-185/

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani wnieśli o odmówienie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, zaś w przypadku przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od skarżącego na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie kasacyjne.

/odpowiedź na skargę kasacyjną – k. 193-196/

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSK 600/14, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że powód trafnie podniósł w skardze kasacyjnej, iż zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem powoływanie się na odmowę udzielenia ochrony prawnej

podmiotowi, któremu przysługuje określone prawo z tego względu, że wykonując swoje prawo naruszył on zasady współzycia społecznego musi być każdorazowo poprzedzone szczegółową analizą konkretnej sytuacji. Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie w której nastąpiło zdarzenie uwzględniające żądanie zwrotu od powodów bonifikaty, nie zobowiązywał wprawdzie powoda do żądania jej zwrotu, ale niewątpliwie przyznawał mu takie uprawnienie. Skoro z wyraźnego przepisu wynikało prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, to nie można odmówić ochrony tego prawa z powołaniem się na ogólne okoliczności o jakich wspomina się w zaskarżonym wyroku, kwalifikując je jako naruszenie zasad współzycia społecznego. Sąd Najwyższy argumentował, że okoliczność, iż w późniejszym okresie, to jest poczynając od dnia 22 października 2007 roku ustawodawca zniósł takie prawo, nie może być równoznaczne z naruszeniem zasady równego traktowania podmiotów, które może być kwalifikowane jako naruszenie zasad współzycia społecznego. Taka kwalifikacja skutków zmiany ustawy prowadziłaby do podważenia bezpieczeństwa obrotu, gdyż zawsze ogranicza lub wyłącza ona określone prawo, można by eliminować jej stosowanie z powołaniem się na zasady współzycia społecznego. Zdaniem Sądu Najwyższego należy wyraźnie odróżnić sytuację zmiany ustawy, która ogranicza lub wyłącza prawa już nabyte, kiedy można uprawnionego chronić powołując się na zasadę praw nabytych, od sytuacji z jaką mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Sąd Najwyższy podkreślił, że pozwani nie nabyli żadnego prawa, a tylko ustawodawca ograniczył w 2007 roku prawo powoda do żądania zwrotu udzielonej zwaloryzowanej bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych. Taka zmiana ustawy nie narusza zasady równego traktowania podmiotów znajdujących się w analogicznej sytuacji. Sąd Najwyższy wskazał następnie, że Sąd Okręgowy uznał, iż brak poinformowania pozwanych o obowiązku zwrotu bonifikaty nie wyłącza prawa strony powodowej do żądania jej zwrotu. W tej sytuacji – w ocenie Sądu Najwyższego - wywodzenie z zasad współzycia społecznego obowiązku zwrotu takiej bonifikaty nie zasługuje na aprobatę. Nie można bowiem z jednej strony wywodzić, że stosunek jaki powstał na skutek umowy sprzedaży lokalu pozwanym nie zawiera obowiązku poinformowania ich o konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a z drugiej strony przyjmować, iż jednak taki obowiązek istniał, a podstawą tego obowiązku są zasady współzycia społecznego w nawiązaniu do art. 546 k.c. Zdaniem Sądu Najwyższego na aprobatę nie zasługiwało także stwierdzenie Sądu Okręgowego, że wystąpienie z powództwem dopiero po kilku latach narusza zasady współzycia społecznego. Sąd Najwyższy argumentował, że terminy przedawnienia roszczeń są określone w przepisach ius cogens i nie mogą być skracane przez czynność prawną. Tylko więc w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich nieuwzględnienie i to nie w sytuacji odwrotnej, gdy uprawniony dochodzi roszczenia po ich upływie. Zdaniem Sądu Najwyższego skracanie tych terminów z powołaniem się na zasady współzycia społecznego nie znajduje wobec powyższego podstaw prawnych w art. 5 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że jedynym istotnym argumentem jaki podniósł Sąd Okręgowy było stwierdzenie, iż za zastosowaniem art. 5 k.c. w rozpoznawanej sprawie przemawia sytuacja bytowa pozwanych. Sąd Najwyższy podkreślił, że ten akurat wątek nie został rozwinięty. Dopiero zaś rozważenie aktualnej sytuacji pozwanych mogłoby uzasadnić bądź rozłożenie należnej powodowi kwoty na raty albo w wyjątkowo trudnej sytuacji zwolnienie ich w całości lub w części z obowiązku jej zapłaty z powołaniem się na art. 5 k.c. W konsekwencji, Sąd Najwyższy uznał podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty za trafne i na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

/wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 roku wraz z uzasadnieniem – k. 204-207/

Po ponownym rozpoznaniu sprawy **Sąd Okręgowy w Łodzi dodatkowo ustalił:**

Pozwany J. M. jest policjantem, zarabia miesięcznie około 3.500 zł netto, nie posiada innych dochodów. Za miesiąc grudzień 2015 roku otrzymał uposażenie w kwocie 3.581,45 zł netto. J. M. płaci byłej żonie alimenty na córkę P. w kwocie 1.000 zł miesięcznie, a także spłaca kredyt hipoteczny w kwocie około 550 zł miesięcznie. Z tytułu zaciągniętego kredytu do spłaty pozostała jeszcze kwota 109.000 zł. J. M. mieszka sam, w spółdzielczym własnościowym lokalu mieszkalnym w blokach. Lokal ten jest jego wyłączną własnością. J. M. leczy się na nadciśnienie tętnicze i cholesterol. W związku z leczeniem ponosi stałe wydatki w kwocie około 100 zł miesięcznie.

/dowód: potwierdzenie przelewu – k. 217; zeznania J. M. – e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku - k. 241a/

Pozwana I. M. (1) była zatrudniona w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w okresie od dnia 23 grudnia 1998 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, w pełnym wymiarze czasu pracy, ostatnio na stanowisku specjalisty ds.

administracyjno-finansowych. Obecnie I. M. (1) nie pracuje, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, gdyż w okresie Świąt Bożego Narodzenia przeżyła załamanie psychiczne i nie zdążyła się zarejestrować. Od dnia 30 grudnia 2015 roku korzysta ze zwolnienia lekarskiego. W dniu 31 grudnia 2015 roku otrzymała odpłatność w kwocie około 13.000 zł. I. M. (1) utrzymuje siebie i córkę z alimentów, które przekazuje jej były mąż - J. M., a także ze środków wypłaconych jej przez byłego pracodawcę z tytułu odpłaty pieniężnej. Córka pozwanych oprócz alimentów w kwocie 1.000 zł nie otrzymuje żadnych innych świadczeń ani pomocy finansowej. I. M. (1) otrzymała wypowiedzenie umowy o pracę w dniu 25 września 2015 roku i od tego czasu do momentu załamania psychicznego bezskutecznie poszukiwała nowego zatrudnienia. Nie otrzymała żadnej propozycji zatrudnienia na czas nieokreślony. Obecnie I. M. (1) obserwuje rynek pracy. I. M. (1) ukończyła studia wyższe na kierunku zarządzanie i marketing, posiada tytuł magistra ekonomii. Poza załamaniem psychicznym pozwana I. M. (1) leczy się także na nadciśnienie. Na leki wydaje miesięcznie około 160 zł. Obecnie wraz z córką mieszka ze swoją matką, z którą prowadzi wspólne gospodarstwo domowe. Matka I. M. (1) posiada dwupokojowe mieszkanie. I. M. (1) przekazuje matce na ich wspólne utrzymanie kwotę 150 zł na czynsz oraz kwotę 40 - 50 zł na energię elektryczną. I. M. (1) nie jest obciążona żadnymi długami, bowiem za zaciągnięty kredyt hipoteczny odpowiedzialność ponosi wyłącznie jej były mąż J. M.. Do chwili obecnej nie otrzymała zasiłku chorobowego z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

/dowód: świadectwo pracy z dnia 31 grudnia 2015 roku – k. 236- 236 verte; zwolnienia lekarskie – k. 237- 238; oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę – k. 218-218 verte; zeznania I. M. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku - k. 241a/

Córka pozwanych – P. M. obecnie ma 14 lat, cierpi na astmę oskrzelową. Jest pod stałą opieką (...). Z powodu choroby córki I. M. (1) ponosi wydatki w kwocie około 80 zł miesięcznie.

/dowód: dokumentacja medyczna – k. 223-224; zeznania I. M. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku – k. 241a/

Dom w R., którego budowa została zakończona w 2005 roku, został przez pozwanych sprzedany w lipcu 2015 roku za kwotę 470.000 zł. Pozwani podzielili się kwotą uzyskaną ze sprzedaży domu po połowie. I. M. (2) otrzymaną kwotę 235.000 zł wydatkowała w lipcu 2015 roku na zakup nowego mieszkania w stanie deweloperskim. Nie spodziewała się, że kilka miesięcy później zostanie zwolniona z pracy. Deweloper przekazał pozwanej zakupione przez nią mieszkanie w dniu 24 września 2015 roku. Zakupione przez I. M. (1) mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania – wymaga wykończenia. I. M. (1) płaci czynsz za zakupione przez nią mieszkanie w wysokości 272 zł, a także ponosi opłaty za prąd w kwocie 108 zł oraz za miejsce parkingowe w kwocie 80 zł. I. M. (1) posiada samochód marki A. (...) z 2004 roku.

/dowód: zeznania I. M. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku – k. 241a/

J. M. otrzymane pieniądze ze sprzedaży domu w R. przeznaczył na spłatę zaciągniętych kredytów, dokończenie remontu zakupionego przez siebie mieszkania oraz remont samochodu. Z pieniędzy tych pozostała mu jeszcze kwota około 150.000 zł, którą planuje przeznaczyć na spłatę zaciągniętego kredytu hipotecznego oraz zamianę mieszkania na większe. Nadto J. M. planuje pomóc byłej żonie w wykończeniu zakupionego przez nią mieszkania.

/dowód: zeznania J. M. – e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku – k. 241/

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 16 lipca 2013 roku, w sprawie o sygnaturze akt II C 477/13, został wydany w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny sprawy wymagał jednakże uzupełnienia w zakresie ustalenia aktualnej sytuacji majątkowej pozwanych, bowiem zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, była to jedyna okoliczność, która mogłaby ewentualnie uzasadniać zastosowanie w rozstrzyganej



sprawie art. 5 k.c. poprzez rozłożenie dochodzonego przez powoda świadczenia na raty albo w wyjątkowo trudnej sytuacji zwolnienie pozwanych w całości lub w części z obowiązku zapłaty żądanej kwoty. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego we wskazanym zakresie, Sąd Odwoławczy kierując się stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 600/14, uznał, że w niniejszej sprawie brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. i oddalenia powództwa w całości lub w części, a także, że brak jest podstaw do rozłożenia dochodzonego przez powoda świadczenia na raty. Wobec powyższego zaskarżony wyrok Sądu I instancji musiał podlegać zmianie w sposób postulowany przez apelującego. Wyjaśnić w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią art. 398<sup>20</sup> zdanie 1 k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Tym samym Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu niniejszej sprawy nie mógł dokonać odmiennej wykładni prawa od wyrażonej przez Sąd Najwyższy.

W rozstrzyganej sprawie powód domaga się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 55.437,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 10 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 5,65 zł tytułem zwrotu kosztów monitu wraz z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym ustalono, że pozwani w dniu 10 maja 2000 roku zawarli z powodem w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży stanowiącego odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Cena lokalu została ustalona na kwotę 59.700 zł, przy czym powód udzielił pozwany bonifikaty w wysokości 80%, a od pozostałej kwoty dalszej bonifikaty w wysokości 20%. Ostatecznie pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 9.552 zł. Następnie w dniu 8 października 2002 roku pozwani zbyli zakupiony uprzednio od powoda lokal mieszkalny za cenę 52.000 zł na rzecz J. T., niebędącej dla nich osobą bliską. Uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu środki pozwani przeznaczali na budowę domu w R..

Podstawę prawną dochodzonego przez powoda roszczenia stanowi art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782, ze zm.) (dalej: u.g.n.), w brzmieniu nadanym na mocy ustawy z dnia 7 stycznia 2000 roku

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r., Nr 70, poz. 6). Art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie, w której nastąpiło zdarzenie uzasadniające żądanie zwrotu od pozwanych bonifikaty, stanowił, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Nie ulega wątpliwości, że powód - pod rządą wskazanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony przedmiotowej umowy (10 maja 2000 roku) – mógł żądać zwrotu udzielonej bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości. Zatem nie można czynić zarzutu stronie powodowej z realizacji prawa podmiotowego przewidzianego ustawą. Tym bardziej, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikaty po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością, ze względu na zastosowane upusty cenowe (udzielenie bonifikaty). Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci wspomnianego obowiązku są więc skutkiem ustawowym. Nie zależą one od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, LEX nr 1129094). Zatem nawet brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n., 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 u.g.n. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011

r., II CSK 728/10, LEX nr 1102856), z czego – zdaniem Sądu Odwoławczego - pozwani zdawali sobie sprawę, skoro jak sami twierdzą, próbowali zasięgnąć informacji dotyczących możliwości zbycia przedmiotowego lokalu.

Podkreślić należy, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. dalszego (przed upływem okresu karencji) zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny. Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n., jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Dodatkowo podkreślić należy, na co szczególnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w sprawie o sygn. akt. II CSK 640/10 - celem przedmiotowej regulacji umożliwiającej nabywanie przez dotychczasowych najemców zajmowanych nieruchomości ze znaczną bonifikatą nie było umożliwienie im spekulacji nabytymi w ten sposób prawami własności, a umożliwienie im w ten sposób - na niekomercyjnych warunkach - uzyskania stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, poprzez realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Tymczasem - w przypadku nieuwzględnienia przedmiotowego powództwa, o co konsekwentnie wnoszą pozwani - doszłoby do zaakceptowania społecznie nieuzasadnionej i niesprawiedliwej sytuacji, w której strona powodowa zbyła pozwanym w 2000 roku przedmiotowy lokal o wartości wynoszącej wówczas 59.700 zł z 80% bonifikatą, oraz następnie z 20 % bonifikatą z tytułu zapłacenia jednorazowo przez nabywających całą cenę tj. za kwotę 9.552 zł, zaś pozwani dwa lata później w 2002 roku zbyli ten lokal osobie trzeciej za cenę 52.000 zł. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że o ile nawet bardzo lukratywny obrót nieruchomością nie jest niezgodny z prawem, o tyle nie może się on odbywać kosztem de facto zubożenia innych podmiotów, które w zupełnie innym - niekomercyjnym celu umożliwiły pozwanym nabycie przedmiotowego lokalu z tak znacznym upustem. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że w rozstrzyganej sprawie brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c. i oddalenia powództwa w całości. Nie można pominąć faktu, 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 wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Tymczasem uprawnieni z tytułu udzielenia bonifikaty przy kupnie lokalu, 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 1443/12, LEX nr 1316307). Stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania przez stronę prawa podmiotowego, godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949).

Podkreślenia wymaga, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 600/14, wskazał, że w niniejszej sprawie jedynie aktualna sytuacja majątkowa pozwanych mogłaby uzasadnić bądź rozłożenie należnej powodowi kwoty na raty albo w wyjątkowo trudnej sytuacji zwolnienie ich w całości lub w części z obowiązku jej zapłaty z powołaniem się na art. 5 k.c. Jak już podniesiono powyżej na podstawie art. 398<sup>20</sup> zdanie 1 k.p.c., Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy jest związany wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy. W doktrynie przyjmuje się, że wiązanie wykładnią Sądu Najwyższego oznacza, że sąd drugiej instancji, któremu sprawa została przekazana, nie może przepisów prawa (materialnego i procesowego) interpretować odmiennie, niż to wynika z uzasadnienia orzeczenia zapadłego przed Sądem Najwyższym (vide Mariusz P. Wójcik, Komentarz do art. 398(20) Kodeksu postępowania cywilnego, stan prawny na dzień 1 lipca 2012 roku, LexOmega). W konsekwencji rozważania Sądu Odwoławczego należało ograniczyć do zbadania aktualnej sytuacji majątkowej

pozwanym, bowiem - zdaniem Sądu Najwyższego - jest to jedyna okoliczność, która mogłaby uzasadniać oddalenie powództwa w całości lub w części na podstawie art. 5 k.c. bądź rozłożenie na raty dochodzonego przez powoda świadczenia. Na marginesie podnieść należy, że Sądowi Okręgowemu znane jest orzecznictwo zarówno sądów powszechnych jak i Sądu Najwyższego wydane na kanwie spraw o zbliżonym stanie faktycznym, w tym także wskazywany przez pełnomocnika pozwanego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku wydany w sprawie o sygn. akt II CSK 763/14 ([www.sn.pl](http://www.sn.pl)). Jednakże rozważania zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, sygn. akt II CSK 763/14, nie mogą mieć wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy z uwagi na opisywane związanie Sądu Okręgowego wykładnią prawa przedstawioną w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 600/14. Przypomnieć należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 600/14, wskazał, że bez znaczenia na gruncie art. 5 k.c. jest fakt, iż w 2007 roku dodano do u.g.n. art. 68 ust. 2a pkt 5 wyłączający obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu zakupionego od gminy po preferencyjnej cenie, jeżeli środki ze sprzedaży zużyte zostały na określone w tym przepisie cele mieszkaniowe.

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. Natomiast w myśl art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie.

W ocenie Sądu Okręgowego sytuacja majątkowa pozwanego J. M. jest dobra i w żaden sposób nie uzasadnia rozłożenia na raty należnego powodowi świadczenia ani też oddalenia powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Wskazać należy, że pozwany J. M. otrzymuje uposażenie w kwocie około 3.500 zł netto miesięcznie, jest właścicielem spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego, posiada samochód. Przede wszystkim jednak pozwany dysponuje oszczędnościami w kwocie około 150.000 zł. Co prawda pozwany J. M. płaci do rąk byłej żony alimenty na córkę w wysokości 1.000 zł miesięcznie, w związku z leczeniem ponosi stałe wydatki w wysokości około 100 zł miesięcznie, a także spłaca co miesiąc raty kredytu hipotecznego w wysokości około 550 zł. Jednakże zauważyć należy, że zgromadzone przez pozwanego oszczędności znacznie przewyższają pozostałą do spłaty kwotę 109.000 zł z tytułu zaciągniętego kredytu. W konsekwencji, zdaniem Sądu Odwoławczego, sytuacja majątkowa pozwanego J. M. na tle ogółu społeczeństwa powinna być oceniona jako dobra i w żaden sposób nie uzasadnia ona zastosowania w rozstrzyganej sprawie art. 320 k.p.c. ani też art. 5 k.c.

W odniesieniu zaś do sytuacji majątkowej pozwanej I. M. (1) wskazać należy, że jest ona gorsza od sytuacji majątkowej jej byłego męża. Pozwana I. M. (1) aktualnie pozostaje bez pracy, przeszła załamanie psychiczne, mieszka obecnie ze swoją matką i utrzymuje siebie oraz córkę z alimentów płaconych przez byłego męża oraz z odprawy pieniężnej otrzymanej od byłego pracodawcy. I. M. (1) wydaje miesięcznie około 160 zł na lekki, zaś swojej matce na ich wspólne utrzymanie przekazuje kwotę 150 zł na czynsz oraz kwotę 40 - 50 zł na energię elektryczną. Nadto I. M. (1) z powodu choroby córki ponosi wydatki w kwocie około 80 zł miesięcznie. Zauważyć jednak należy, że pomimo, iż obecnie pozwana nie jest w stanie podjąć pracy nie można wykluczyć, że w przyszłości stan ten nie ulegnie zmianie. Sąd Odwoławczy nie może pominąć faktu, że I. M. (1) nie jest obciążona żadnymi długami, jest właścicielką samochodu marki A. (...) z 2004 roku, a także w lipcu 2015 roku zakupiła nowe mieszkanie w stanie deweloperskim za kwotę ponad 235.000 zł. Nadto posiada wykształcenie wyższe, co niewątpliwie zwiększa jej szanse na rynku pracy. W konsekwencji - w ocenie Sądu Okręgowego - sytuacja majątkowa pozwanej I. M. (1) jest trudna, jednakże nie jest ona na tyle tragiczna, aby uzasadnionym było zastosowanie w rozstrzyganej sprawie art. 5 k.c., bądź też rozłożenie należnego powodowi świadczenia na raty. Utrata przez pozwaną pracy jest przykrym wydarzeniem, jednakże nie można pominąć, że pozwana jest właścicielką nowego mieszkania, z którego może zaspokoić roszczenie powoda. Pozwana nie korzysta z zakupionego nowego mieszkania, jednocześnie stale ponosząc koszty jego utrzymania.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych I. M. (1) i J. M. kwotę 55.437,76 zł z odsetkami od dnia 9 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012 roku do dnia zapłaty. W

pozostałym zaś zakresie (tj. w zakresie odsetek ustawowych od dnia 10 grudnia 2010 roku do dnia 8 lutego 2011 roku) Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

W przedmiocie żądanych przez powoda odsetek ustawowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 455 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Natomiast w myśl art. 481 § 1 k.c. 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 ponosi. Wyjaśnić należy, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. Roszczenie wierzyciela staje się jednak wymagalne dopiero po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty. W rozstrzyganej sprawie powód po raz pierwszy wezwał pozwanych do zwrotu udzielonej im bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości pismem z dnia 7 grudnia 2010 roku (k. 18). Pismo to zostało odebrane przez pozwaną I. M. (1) w dniu 10 grudnia 2010 roku (k. 19). W treści przedmiotowego pisma z dnia 7 grudnia 2010 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 55.437,76 zł w terminie 60 dni od dnia doręczenia wezwania. W konsekwencji ustawowe odsetki od dochodzonej przez powoda kwoty 55.437,76 zł należało zasądzić dopiero po upływie 60 dni, licząc od dnia w którym pozwana odebrała pismo powoda opatrzone datą 7 grudnia 2010 roku, to jest od dnia 9 lutego 2011 roku. Roszczenie powoda o zasądzenie na jego rzecz odsetek ustawowych od kwoty 55.437,76 zł okazało się zatem zasadne tylko w części,

w pozostałym zaś zakresie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. W odniesieniu zaś do ustawowych odsetek od kwoty 5,65 zł wskazać należy, że powód wezwał pozwanych do zwrotu tej kwoty pismem z dnia 20 lipca 2012 roku (k. 14 i 16), które zostało doręczone I. M. (1) w dniu 24 lipca 2012 roku, zaś J. M. w dniu 2 sierpnia 2012 roku (k. 15 i 17). Tym samym roszczenie powoda o zasądzenie na jego rzecz ustawowych odsetek od kwoty 5,65 zł do dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 26 września 2012 roku, należy uznać za zasadne.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, kosztach postępowania apelacyjnego oraz kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegranej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Cytowany art. 102 k.p.c. znajduje odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym na mocy art. 391 § 1 k.p.c., a także w postępowaniu kasacyjnym na podstawie odesłania zawartego w art. 398<sup>21</sup> k.p.c. Przepis art. 102 k.p.c. powinien być stosowany przez sądy w wypadkach szczególnych, gdy rozstrzygnięcie o kosztach procesu zgodnie z zasadą ponoszenia kosztów procesu przez stronę przegrującą sprawę (art. 98 k.p.c.), byłoby wyjątkowo niesprawiedliwe lub krzywdzące dla strony ze względu na okoliczności podmiotowe lub przedmiotowe sprawy. Zdaniem Sądu Odwoławczego w niniejszej sprawie takie szczególne okoliczności wystąpiły, co uzasadnia zastosowanie w stosunku do pozwanych dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 in fine k.p.c. i odstąpienie od obciążenia ich obowiązkiem zwrotu przeciwnikowi poniesionych przez niego kosztów. Sąd Okręgowy miał bowiem na uwadze, że rozstrzygana sprawa miała kontrowersyjny charakter, wynikający z niejednolitego orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Wskazać bowiem należy, że w sprawie o niemal identycznym stanie faktycznym Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 października 2015 roku, sygn. akt II CSK 763/14, dokonał odmiennej wykładni w stosunku do przedstawionej w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 600/14. W ocenie Sądu Odwoławczego z uwagi na niejednorodną praktykę orzecniczą pozwani mogli pozostawać w subiektywnym przekonaniu, że dochodzone pozwem roszczenie jest niezasadne.

W punkcie IV. wyroku Sąd Okręgowy orzekł o zwrocie wyegzekwowanych kosztów procesu na podstawie art. 410 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 405 k.c. oraz w oparciu o art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w związku z art. 415 k.p.c. Zgodnie z art. 398<sup>15</sup> § 1 zdanie ostatnie k.p.c. przy ponownym rozpoznaniu sprawy przepis art. 415 k.p.c. stosuje się odpowiednio. W myśl zaś art. 415 zdanie pierwsze k.p.c. uchylając lub zmieniając wyrok, sąd na wniosek skarżącego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie orzeka o zwrocie spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia lub o przywróceniu stanu poprzedniego. Sąd Odwoławczy

w całości podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 11 lipca 2012 roku, sygn. akt II PZP 1/12 (OSNP 2013/5-6/49), zgodnie z którym przepis art. 415 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. nie stanowi materialnej podstawy roszczenia o zwrot spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia. Materialną podstawę zgłoszonego przez powoda wniosku restytucyjnego stanowi art. 410 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 405 k.c. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2014 roku, sygn. akt II PK 242/13, LEX nr 1488901). Wyjaśnić należy, że uchylene lub zmiana prawomocnego wyroku sprawia, iż spełnione na jego podstawie świadczenie jest nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (vide Mariusz P. Wójcik, Komentarz do art. 415 Kodeksu postępowania cywilnego, stan prawny na dzień 27 października 2014 roku, LexOmega). Zatem za nienależne należy uznać świadczenie zasądzone od powoda na rzecz pozwanych w punktach 2. i 3. wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 16 lipca 2013 roku, sygn. akt II C 477/13, a także zasądzone w punkcie 2. sentencji wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 15 kwietnia 2014 roku, sygn. akt III Ca 1511/13. Ponieważ świadczenia te zostały już przez powoda spełnione (potwierdzenia przelewów – k. 187-190) należało orzec o ich zwrocie przy uwzględnieniu przepisów art. 410 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., bowiem odpadła podstawa świadczenia.