

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 października 2020 r., zaocznym w stosunku do J. P., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 938/20 z powództwa Miasta Ł. przeciwko B. P. i J. P., o zapłatę:

1. zasądził od pozwanych B. P. i J. P. solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 67.206,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lutego 2019 r. do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanej B. P. na rzecz powoda Miasta Ł. odsetki ustawowe od kwoty 67.206,81 zł za okres od dnia 20 października 2018 r. do dnia 4 lutego 2019 r.;
3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądził od pozwanych B. P. i J. P. solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 10.361 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nadał wyrokowi w punkcie 1. rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanego J. P..

Sąd I instancji ustalił, że umową sprzedaży lokalu mieszkalnego i o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 25 stycznia 2006 r., zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), małżonkowie B. P. i J. P. nabyli do majątku wspólnego od Gminy Ł. odrębność własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości, wynoszącym (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokal, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na działce gruntu oraz objęli w użytkowanie wieczyste do dnia 23 kwietnia 2100 r. (...) części działki gruntu oznaczonej na mapie nr 133/4.

Cena sprzedawanego lokalu została ustalona na podstawie wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 87.000 zł, przy czym od powyższej ceny sprzedaży udzielona została bonifikata w wysokości 80% wartości lokalu, w związku z czym cena sprzedaży lokalu po zastosowaniu powyższej bonifikaty została ustalona na kwotę 17.400 zł. Z uwagi na jednorazową wpłatę Gmina udzieliła nabywcom dodatkowej 20% bonifikaty od kwoty 17.400 zł, wobec czego B. i J. P. nabyli przedmiotowy lokal za cenę 13.920 zł. Przed zawarciem umowy nabywcy uiszcili również pierwszą opłatę, stanowiącą 15% ceny (...) działki a wynoszącą 529,46 zł, powiększoną o podatek VAT w kwocie 116,48 zł to jest łącznie 645,94 zł.

W treści aktu notarialnego wskazano, iż notariusz poinformował stronę nabywającą o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zaś zwrot następuje na żądanie właściwego organu, a przepis ten nie znajdzie zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Środki na zakup mieszkania pochodziły z kredytu zaciągniętego przez B. i J. P. w dniu 28 grudnia 2005 r..

Kwota udzielonej bonifikaty w wysokości 73.080 zł, przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 30 listopada 2008 r. odpowiada kwocie 78.421,01 zł.

B. P. zaciągnęła w lutym 2006 r. pożyczkę na kwotę 7.000 zł, zaś w grudniu 2006 roku wraz z mężem J. P. umowę – kredytu konsolidacyjnego, który poza sfinansowaniem dotychczasowych pożyczek i kredytów sfinansował „potrzeby własne” w kwocie 25.000 zł – kredyt ten został spłacony w dniu 9 stycznia 2009 r.. Na przełomie lipca i sierpnia 2007 r. J. P. został aresztowany, a następnie osadzony w zakładzie karnym. Sytuacja finansowa B. P. była wówczas trudna, posiadała ona wraz z mężem liczne zobowiązania finansowe w licznych instytucjach finansowych. Kolejną

umowę o kredyt B. P. zawarła w lipcu 2007 r. na kwotę 8.215 zł. B. P. posiadała zajęcia komornicze, które obciążają jej wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za pracę. B. P. po osadzeniu męża wynajęła pokój studentce P. S., w celu polepszenia swojej sytuacji finansowej.

W dniu 24 listopada 2008 r. B. P., działając w imieniu własnym oraz w imieniu męża J. P. sprzedała przedmiotowy lokal wraz ze związanymi z jego własnością prawami na rzecz R. J. za cenę 280.000 zł. Zgodnie z umową kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkania kupujący zobowiązał się wpłacić bankom – wierzycielom sprzedających.

Mocą umowy sprzedaży z dnia 5 stycznia 2009 r. B. P., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz J. P. nabyła do majątku wspólnego małżonków prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z przynależnymi prawami za cenę 40.000 zł.

W dniu 4 lutego 2009 r. B. P. złożyła w Wydziale Geodezji i Katastru Inwentaryzacji w Ł. pismo, w którym poinformowała Gminę, że dokonała sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) oraz zakupiła w późniejszym terminie mieszkanie położone przy ul. (...). Przy składaniu powyższego pisma B. P. spytała osobę zatrudnioną w urzędzie, czy musi wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczyć na zakup innego mieszkania. Osoba, której B. P. składała pismo stwierdziła, że jakąś kwotę B. P. przeznaczy pewnie na zakup innego mieszkania, co B. P. zinterpretowała, jako zapewnienie że jeśli jakiegokolwiek środki ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) zostaną przeznaczone na zakup innego mieszkania nie będzie ona musiała zwracać bonifikaty.

Pismem datowanym na dzień 30 listopada 2010 r. Gmina Ł. wezwała B. i J. P. do zapłaty na rzecz Miasta Ł. kwoty 67.206,81 zł, stanowiącej 85,7% zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Przesyłka z wezwaniem skierowanym do B. P. na adres „ul. (...), (...)-(...) Ł.” wróciła do nadawcy jako niepodjęta w terminie.

B. P. i J. P. nie są zameldowani przy ul. (...) w Ł. od 20 sierpnia 2009 r..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 13 września 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 101/11, Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński B. i J. P..

Sąd I instancji podkreślił, że stan faktyczny ustalił na podstawie znajdujących się w aktach dokumentów, który to był między stronami bezsporny. Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się również na dowodzie z przesłuchania pozwanej, któremu dowodowi dał wiarę. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów zostały przez Sąd I instancji dokonane na podstawie przepisu art. 308 k.p.c..

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Na wstępie Sąd I instancji podkreślił, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowią przepisy art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 Sąd Najwyższy przyjął, że miarodajna dla określenia prawa czasowo właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości. Takie stanowisko było konsekwencją uznania, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym, wynikającym z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości w ramach, której kupującemu udzielono bonifikaty. Zdaniem Sądu Najwyższego, udzielenie bonifikaty, o jakiej mowa w art. 68 u.g.n., jest równoznaczne z obniżeniem ceny i stanowi element stosunku sprzedaży lokalu. W uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r., sygn. akt III CZP 112/05 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę stosunek prawny łączący sprzedającego z nabywcą lokalu istnieje nadal, ponieważ nabywca w razie zbycia nabytego od gminy lokalu lub zmiany jego przeznaczenia, w czasie określonym w tym przepisie, zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty udzielonej mu w cenie sprzedaży. Wierzytelność o zwrot bonifikaty wynika zatem z istniejącego stosunku prawnego

łączącego sprzedającego z nabywcą lokalu. Istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty wówczas, bowiem ustalona zostaje jej wysokość, a nabywca godzi się na ograniczenie swobody rozporządzania rzeczą, wynikające z potencjalnego obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdarzenie aktualizujące obowiązek zwrotu bonifikaty (zbycie nieruchomości) jest podporządkowane zdarzeniu wcześniejszemu (nabycie nieruchomości), jako zdarzeniu głównemu, ponieważ późniejsze zdarzenie aktualizuje obowiązek zwrotu tylko, dlatego, że zgodnie z treścią pierwotnej umowy doszło do udzielenia bonifikaty.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że w tej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego pomiędzy stronami postępowania, tj. na dzień 25 stycznia 2006 r..

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Obowiązek zwrotu nie dotyczy przypadku, gdy zbycia nieruchomości dokonano na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego oraz pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny, jak też podstawa prawna dochodzonego roszczenia nie były kwestionowane. Bezspornym jest, iż B. P. i J. P. nabyli przedmiotowy lokal numer (...) znajdujący się w Ł. przy ul. (...) wraz z prawami z nim związanymi uzyskując od sprzedającego powoda bonifikatę. Lokal ten następnie po ponad trzech latach sprzedali obcej osobie za cenę wielokrotnie większą niż, na którą lokal ten wycenił powód.

Pozwana powołując się na przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wskazywała, iż skoro przeznaczyła część środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zakup innego mieszkania to zwalnia ją to z obowiązku zwrotu bonifikaty. Zauważyć należy, że przepis, na który powołuje się pozwana został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami mocą ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) i obowiązuje od 22 października 2007 r.

Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym nowelizacją z 28 listopada 2003 r., tj. po 22 września 2004 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po 21 października 2007 r. (zob. uchwała Sadu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 131/09), a więc miał zastosowanie w niniejszej sprawie - pozwani dokonali sprzedaży lokalu w 24 listopada 2008 r. tj. po dniu wejścia w życie przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem obowiązek zwrotu bonifikaty nie obejmuje również przypadków, w których doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego zakupionego wcześniej z bonifikatą, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Sąd I instancji podkreślił, że wbrew jednak stanowisku pozwanej fakt przeznaczenia przez pozwaną jedynie części środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, który nabyła z bonifikatą, na zakup innego mieszkania, nie zwalnia jej z całkowitego obowiązku zwrotu bonifikaty na rzecz Gminy. Zgodnie z poglądem orzecznictwa, nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu

części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 i ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – zob.: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt III CZP 87/11).

W świetle ustalonych okoliczności Sąd Rejonowy przyjął, że formalnie spełnione zostały przesłanki żądania przez stronę powodową zwrotu udzielonej bonifikaty. Zbycie lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od chwili jego uzyskania na rzecz osoby, która nie należy do kręgu osób bliskich, wobec nieprzeznaczenia wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, uprawnia właściwy organ do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W świetle powyższych rozważań, kwota bonifikaty podlegająca zwrotowi winna zostać ustalona w wysokości proporcjonalnego do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu mieszkalnego, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Wysokość zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej pozwanym przy zakupie mieszkania wynosi 78.421,01 zł i nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Pozwani sprzedali przedmiotowy lokal za cenę 280.000 zł, z czego 40.000 zł, tj. 1/7 ceny, przeznaczyli na zakup innego lokalu mieszkalnego. Zwaloryzowana kwota bonifikaty winna zostać zatem obniżona o 1/7, w związku z powyższym należne powodowi świadczenie opiewa na kwotę 67.206,81 zł.

Pozwana podniosła, iż żądanie zwrotu przez powoda zwaloryzowanej kwoty bonifikaty nie powinno zostać uwzględnione, ponieważ pozwani dokonali sprzedaży mieszkania, z powodu licznych zobowiązań finansowych, pozwany J. P. przebywał w areszcie, zaś pozwana B. P. chciała uchronić siebie i dzieci przed egzekucją komorniczą i przeznaczyła środki ze sprzedaży mieszkania w przeważającej części na spłatę zobowiązań finansowych. Dodatkowo pozwana wskazała, iż sprzedając mieszkanie działała w przekonaniu, że jeśli przeznaczy część środków ze sprzedaży mieszkania na zakup innego lokalu mieszkalnego to będzie zwolniona z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Zarzut pozwanej opiera się na art. 5 k.c., zgodnie z którym 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.

Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa w praktyce obrotu prawnego częstokroć występują sytuacje, w których nawet najbardziej skrupulatne wykonanie określonego prawa podmiotowego prowadzić może do powstania rażącej niesprawiedliwości (summum ius summa iniuria). Wówczas tak rozumiana sprawiedliwość formalna, ustąpić powinna sprawiedliwości materialnej. Temu właśnie służy przewidziana w art. 5 k.c. instytucja uznania wykonania prawa podmiotowego za nadużycie. Uwzględnienie art. 2 Konstytucji RP, statuującego zasadę demokratycznego państwa prawnego, nakazuje zaś przyjąć, iż odwołanie się do zasad współżycia społecznego to nic innego jak odwołanie się do ogólnej idei słuszności oraz powszechnie uznawanych wartości determinujących zasady etycznego i uczciwego postępowania. Dochodzenie roszczenia o zwrot kwoty bonifikaty od osoby znajdującej się w wyjątkowej sytuacji życiowej należy rozpatrywać w kategorii nadużycia przysługującego powodowi prawa podmiotowego.

Sąd Rejonowy ocenił, że w realiach niniejszej sprawy podniesiony przez pozwaną zarzut nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem pozwani sprzedali przedmiotowy lokal mieszkalny za cenę ok. 20 razy większą niż go nabyli. Dodatkowo z umowy sprzedaży, mocą której pozwani nabyli mieszkanie wynika, iż zostali oni pouczeni o skutkach sprzedaży mieszkania obcej osobie przed upływem 5 lat od nabycia. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika

dodatkowo, iż pozwani sprzedając lokal przy ul. (...) a następnie kupując mieszkanie przy ul. (...) nie działali wcale w przekonaniu wynikającego z błędnego pouczenia przez pracownika Urzędu Miasta, iż będą zwolnieni z obowiązku zwrotu bonifikaty. Pozwana zeznała, iż dopiero w momencie składania w Urzędzie Miasta pisma z informacją o dokonanych już wcześniej transakcjach udzielono jej ogólnikowej informacji, i to od niezidentyfikowanego pracownika, iż przy przeznaczeniu środków ze sprzedaży mieszkania na zakup innego mieszkania „nie powinna się martwić”. Z tak ogólnikowego niekonkretnego stwierdzenia, uzyskanego od osoby o nieznanym stanowisku i kompetencji, pozwana sama wyinterpretowała, że przeznaczenie jakiegokolwiek kwoty na zakup innego lokalu spowoduje, że nie będzie musiała rozliczać się z Gminą z udzielonej pozwanym bonifikaty. Nie można zatem przyznać, iż pozwana działała w błędzie wynikającym z zapewnień pracownika powoda. Co istotne ta ogólnikowa rozmowa miała miejsce już po sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) oraz już po zakupie tańszego lokum położonego przy ul. (...). Zatem pozwana nie tylko nadinterpretowała zdawkowe ogólnikowe stwierdzenie pracownika Urzędu Miasta, to jeszcze dokonała tego już po obu transakcjach. Ponadto na uznanie nie zasługiwał zarzut dotyczący przeznaczenia znacznej części kwoty uzyskanej z zaciągniętych kredytów na poprawę standardu mieszkania oraz zwiększenie jego wartości. Między innymi te działania umożliwiły pozwanej osiągnąć cenę sprzedaży znacznie wyższą, aniżeli rynkowa w chwili zakupu przedmiotowego lokalu.

Fakt, iż pozwani uzyskali ze sprzedaży lokalu cenę dwudziestokrotnie wyższą, niż cena zakupu mieszkania po uzyskanej bonifikacie oraz to, iż w czasie dokonywania transakcji sprzedaży i zakupu mieszkań nie działali oni w błędnym i usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, iż będą zwolnieni ze zwrotu bonifikaty powoduje, iż w ocenie Sądu orzekającego w niniejsze sprawie brak jest podstaw do uznania roszczenia powoda za rażąco niesprawiedliwe i stanowiące nadużycie prawa przez powoda.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w zakresie kwoty dochodzonego zwrotu bonifikaty podlegało uwzględnieniu w całości. Oddaleniu podległo natomiast roszczenie powoda o zasądzenie od pozwanych kwoty 5,65 zł z tytułu kosztów wezwań. Miasto Ł. wezwania, których kosztu wysyłki domaga się, nadawała po 30 listopada 2010 r. pod adres na ulicę (...), przedkładając jednocześnie do pozwu zaświadczenie, iż oboje pozwani od dnia 20 sierpnia 2009 r. wymeldowani byli z przedmiotowego adresu. Jako, że wezwania zostały wysłane na nieaktualny adres pozwanych, w ocenie Sądu Rejonowego żądanie zwrotu kosztów ich wysłania było niezasadne.

Idąc dalej Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa dochodziła zasądzenia roszczenia od pozwanych solidarnie. Solidarność roszczenia w niniejszej sprawie znajduje swoją podstawę normatywną w art. 370 k.c. zgodnie, z którym jeżeli kilka osób zaciąga zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Stroną umowy, na mocy której pozwanym udzielono bonifikaty byli oboje pozwani, którzy dokonując czynności wspólnie zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia. Zobowiązanie pozwanych do zwrotu bonifikaty, jako objęte treścią oznaczonej wyżej czynności prawnej, dotyczące ich wspólnego mienia, ma charakter solidarny. Ponadto pozwani wspólnie dokonali także czynności prawnej polegające na zbyciu lokalu mieszkalnego położonego, co spowodowało ziszczenie się przesłanek do dochodzenia roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty.

Zwrot bonifikaty zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. następuje na żądanie uprawnionego organu i dopiero od żądania zwrotu organowi należą się odsetki za opóźnienie od dochodzonej kwoty stosownie do treści art. 455 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. Powód wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty pismem datowanym na dzień 30 listopada 2010 r. – którego pozwana nie odebrała, zaś w przypadku pozwanego brak jest dowodu nadania wezwania do zapłaty.

Nadto podkreślenia wymaga, iż strona powodowa wezwaniu nadawała pod adres na ulicę (...), przedkładając jednocześnie do pozwu zaświadczenie, iż oboje pozwani od dnia 20 sierpnia 2009 r. wymeldowani byli z przedmiotowego adresu. Pierwszym dokumentem wykazującym faktyczne wezwanie B. P. do zapłaty jest zamówienie akt do czytelnicy z dnia 19 września 2018 r. i jest to najwcześniejsza pewna data, w której pozwana poznała żądanie powoda. Z kolei J. P. wezwanie do zapłaty otrzymał wraz z odpisem pozwu w dniu 3 stycznia 2019 r.. W treści wezwań powód wyznaczył pozwanym 30. dniowy termin na zapłatę. Z powyższych względów Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że odsetki za opóźnienie należały się od B. P. od dnia 20 października 2020 r., zaś od J. P. od dnia 5 lutego 2019 r. (gdyż 30. dzień od wezwania upływał w sobotę).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., jako że strona powoda wygrała proces w przeważającej części, i stosownie do tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. S. powodowa poniosła koszt opłaty od pozwu w wysokości 3.361 złotych, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł (stosownie do treści § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz 1.600 złotych tytułem wydatków na ustanowienie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych – łącznie 10.361 zł. Jako, że pozwani odpowiadali solidarnie to zgodnie z art. 105 § 2 k.p.c. Sąd I instancji zwrot kosztów procesu zasądził od nich na rzecz powoda solidarnie.

Jako, że J. P. nie zabrał stanowiska w sprawie, aż do zamknięcia rozprawy, wyrok w stosunku do niego zgodnie z art. 340 § 1 k.p.c. jest zaoczny. Wobec powyższego stosownie do treści art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd Rejonowy nadał wyrokowi w punkcie 1. w stosunku do pozwanego J. P. rygor natychmiastowej wykonalności.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana B. P., zaskarżając go w całości. Wydanemu orzeczeniu skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

a. art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż pozwana nie była utwierdzona w tym, że jest zobowiązana do spełnienia świadczenia na rzecz powoda w sytuacji czynionych prób uzgodnienia z powodem konieczności rozliczenia bonifikaty w sytuacji częściowego zużycia środków finansowych na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...),

b. art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że dochodzenie roszczenia przez powoda o zwrot kwoty bonifikaty od osoby znajdującej się w wyjątkowej sytuacji życiowej, z jaką mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie należy rozpatrywać w kategorii nadużycia przysługującego pozwanemu prawa podmiotowego,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mającego wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego przekroczenia ramy swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

W związku z tak postawionymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Powód, w odpowiedzi na apelację wniesioną przez pozwaną, wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od skarżącej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy należycie ustalił stan faktyczny oraz dokonał wnikliwej i prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Jednocześnie swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, dlatego też dokonane ustalenia faktyczne i przedstawioną argumentację dotyczącą zastosowania przepisów prawa materialnego Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własną.

Podniesiony przez apelującą zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Podniesione przez apelującą zarzuty dotyczą de facto nieprawidłowego zastosowania przepisów prawa dotyczących uznania, że pozwani są zobowiązani do zwrotu na rzecz powoda zwaloryzowanej wartości udzielonej im bonifikaty, na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a tego rodzaju zarzuty należy uznać za zarzuty naruszenia prawa materialnego. Uchybienie polegające na wadliwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego polega w istocie rzeczy "na tzw. błędzie w subsumpcji, co wyraża się tym, iż stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej albo, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej" (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2001 r., sygn. I CKN 102/99 publ. [w:] J. P. Tarno - "Prawo o postępowaniu ..., op. cit., str. 367). Jedynie na marginesie należy wskazać, że brak jest podstaw do podzielenia argumentacji skarżącej, że była ona utwierdzona w przekonaniu, że nie będzie zobowiązana do spełnienia świadczenia na rzecz powoda czyniąc próby uzgodnienia z powodem konieczności rozliczenia bonifikaty w sytuacji częściowego zużycia środków finansowych na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Po pierwsze, jak słusznie zauważył Sąd I instancji pozwana rozmowy z powodem dotyczące rozliczenia bonifikaty, jaką otrzymała wraz z mężem na zakup lokalu mieszkalnego zaczęła czynić dopiero po sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz kupnie lokalu przy ul. (...). Pozwana zrobiła to zatem dopiero po fakcie, natomiast gdyby pozwanej rzeczywiście zależałoby na upewnieniu się, że nie będzie zobowiązana do zwrotu udzielonej bonifikaty, takich informacji powinna zasięgnąć od Miasta Ł. przed sprzedażą lokalu mieszkalnego i to powinna ustalić zwracając się na piśmie do władz miasta. Z całą pewnością pozwana uzyskałaby by odpowiedź Miasta Ł. w tym przedmiocie. Wbrew argumentacji skarżącej nie można mówić o czynionych próbach uzgodnienia ze stroną powodową rozliczenia bonifikaty wyłącznie na podstawie ogólnikowej informacji, której miała apelującej udzielić osoba o nieznanym stanowisku i kompetencji, a na podstawie której pozwana sama dokonała nadinterpretacji, że przeznaczenie jakiegokolwiek kwoty na zakup innego lokalu spowoduje, że nie będzie musiała rozliczać się z powodem.

Przechodząc z kolei do podniesionych zarzutów materialnego należy wskazać, że również te zarzuty okazały się całkowicie chybione. W szczególności Sądowi Rejonowemu nie można skutecznie postawić zarzutu naruszenia art. 411 pkt 1) k.c., zgodnie z którym nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie sposób stwierdzić, by pozwana taką wiedzą dysponowała. Wbrew argumentacji apelującej, nie można mówić, że częściowe zużycie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na zakup innego lokalu, nie rodzi obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, że pozwani sprzedali przedmiotowy lokal za cenę 280.000 zł, z czego 40.000 zł, tj. ok 15% ceny, przeznaczyli na zakup innego lokalu mieszkalnego. Dysproporcja obu kwot jest zatem znaczna, a staje się jeszcze bardziej znaczna, gdy weźmie się pod uwagę, że ta nieruchomości została kupiona przez pozwanych, niewiele ponad dwa lata, przed jej sprzedażą, za cenę zaledwie 13.920 zł. Natomiast, jak to zostało już podkreślone w dotychczasowej części uzasadnienia nie można też mówić, że pozwana rzeczywiście podjęła próby i starania celem uzgodnienia z powodem rozliczenia udzielonej bonifikaty, skoro była to wyłącznie jedna rozmowa z urzędnikiem o nieznanych kompetencjach, a którego słowa pozwana sama nadinterpretowała na swoją korzyść.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. należy stwierdzić, iż był nietrafny. Na wstępie rozważań należy wskazać, iż stosowanie art. 5 k.c. powinno następować w drodze wyjątku, co znalazło potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego także w sprawach dotyczących zwrotu bonifikaty na zakup lokalu. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Domniemywa się, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i dopiero istnienie szczególnych okoliczności może obalić to domniemanie i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. Stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowalnej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie jest wykluczone zastosowanie przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez gminę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu komunalnego w przypadku jego dalszej odsprzedaży przez nabywcę przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, może bowiem prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez gminę, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do rozstrzygnięcia sprawy nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości, uczciwości i lojalności kontrahenta, tj. zasadami współżycia społecznego i społeczno- gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 lipca 2013 r., I ACa 289/13, Legalis nr 776457; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 marca 2014 r., I ACa 1208/13, Legalis nr 895331).

W świetle regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. już samo zbycie nieruchomości we wskazanym w tym przepisie okresie implikuje obowiązek zwrotu bonifikaty. Z chwilą zaistnienia tego zdarzenia w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. powstaje obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, który może być realizowany przez wierzyciela. Z taką zaś sytuacją mamy do czynienia w stanie faktycznym sprawy, gdy po ponad dwóch latach od nabycia nieruchomości z bonifikatą nastąpiła jej sprzedaż z zyskiem wynoszącym ponad 95% (13.920 zł / 280.000 zł). Co prawda Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSK 640/10 (Lex nr 964496) nie wykluczył możliwości zastosowania art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty, ale wskazał, że wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Są Najwyższy jednocześnie wskazał, że odmowa udzielenia ochrony prawnej wierzycielowi na podstawie art. 5 k.c. musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Jak wskazały powyższe rozważania, w realiach niniejszego postępowania, taka sytuacja nie miała miejsca. Po pierwsze pozwani sprzedali nieruchomość za kwotę 280.000 zł, którą kupili niecałe 3 lata wcześniej za cenę 13.920 zł. A zatem zysk pozwanych, stanowiący różnicę między ceną kupna oraz sprzedaży tej samej nieruchomości wynosił ponad 265.000 zł. Po drugie Sąd Okręgowy w żaden sposób nie podważa ówczesnej trudnej sytuacji pozwanej, nie mniej jednak, nie można zapominać, że do zwrotu bonifikaty są zobowiązani oboje pozwani, a nie sama apelująca. Po wtóre, pozwana w treści złożonej apelacji wskazuje, że wraz z mężem sprzedała nieruchomość przy ul. (...) za kwotę 280.000 zł, po czym kupiła mieszkanie przy ul. (...) za kwotę 40.000 zł oraz spłaciła wymagalne zobowiązanie, jakie wraz z mężem zaciągnęli w kwocie 161.116,13 zł. Co za tym idzie pozwanej ze sprzedaży nieruchomości pozwanej powinna pozostać kwota blisko 80.000 zł, którą pozwana mogła swobodnie rozporządzać. Mając powyższe okoliczności Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w okoliczności przemawiających za tym, że roszczenie powoda miało być stać w opozycji do zasad współżycia społecznego, co za tym nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 5 k.c..

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w punkcie 1., na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w punkcie 2. wyroku w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w apelacji.

Jednocześnie Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku, na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. dokonał sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej, w ten sposób, że w miejsce wskazanej nieprawidłowej sygnatury akt sprawy „I C 983/20” wpisał prawidłową „I C 938/20”.