

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w sprawie o sygn. akt I C 255/13 w sprawie z powództwa Miasta Ł. Urzędu Miasta Ł. przeciwko E. B. i S. B. (1) o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że lokal nr 2a położony w Ł. przy ul. (...), stanowiący własność Gminy Ł., na podstawie umowy najmu zajmowany był przez rodzinę E. i S. B. (1). Rodzina składała się z małżonków E. i S. B. (1) oraz dwójki ich pełnoletnich dzieci – córek I. i D. B.. W dniu 17 października 2002 roku pozwani nabyli od powoda udziały w samodzielny lokal mieszkalny nr 2a położony w Ł. przy ulicy (...). E. i S. B. (1) przypadali na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej udział równy 1/2 w prawie własności przedmiotowego lokalu. W powyższej umowie wartość całego lokalu określono na kwotę 76.100 złotych, z uwagi na zastosowane bonifikaty stanowiącej 80 % wartości lokalu i 20% tytułem jednorazowej spłaty do zapłaty pozostała kwota 12.176 zł, do uiszczenia której pozwani zobowiązani byli stosownie do wielkości swoich udziałów. W dniu 26 listopada 2002 roku pozwani E. i S. B. (2) zbyli należące do nich udziały P. i B. W.. W dniu 19 listopada 2002 roku pozwani zawarli z małżonkami W. umowę na mocy której, pozwani zamieszkali w najmowanym dotychczas przez nabywców lokalu przy ul. (...). W lokalu tym zamieszkują do chwili obecnej. Czynnosc za najem przedmiotowego lokalu jest niższy od obowiązującego w lokalu nabytym od Gminy. Pismem z dnia 5 maja 2011 roku, doręczonym 10 maja 2011 roku, pozwani wezwani zostali do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w wysokości stosownie do ich udziału wynoszącej 32.057,89 złotych w terminie 60 dni od otrzymania wezwania. Ponowne wezwanie z żądaniem zapłaty skapitalizowanych odsetek i kosztów monitu, wystosowano 25 września 2012 r. S. B. (1) utrzymuje się z renty chorobowej wysokości 900 zł, z czego 400 zł pobierane jest przez komornika tytułem zadłużeń. E. B. pracuje na umowę o pracę w archiwum (...), jej pensja również zajęta jest przez komornika.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony, bowiem pozwani dokonali sprzedaży lokalu wykupionego od Miasta Ł. z bonifikatą przed upływem okresu karencji zastrzeżonego w przedmiotowym przepisie i nie na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu przepisów przedmiotowej ustawy. Niemniej jednak, w ocenie Sądu I Instancji, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na to, że dochodzone roszczenie z dniem 27 listopada 2012 roku uległo przedawnieniu. W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie o zwrot bonifikaty ma charakter majątkowy, a przepisy szczególne nie regulują odmiennie jego przedawnienia, zatem podlega ono przedawnieniu w terminie 10 lat od chwili wymagalności, zgodnie z treścią przepisów art. 118 k.c. oraz 120 § 1 k.c. Określając moment, w którym roszczenie powoda stało się wymagalne, zdaniem Sądu Rejonowego, należy wskazać, że treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązująca w dniu sprzedaży pozwany przedmiotowy lokal, jednoznacznie wskazuje na to, że obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje z chwilą zbycia lokalu mieszkalnego uprzednio nabytego z bonifikatą od gminy. Świadczenie polegające na zwrocie bonifikaty staje się wymagalne dnia następnego po dniu zbycia lokalu i wówczas rozpoczyna się 10-letni okres przedawnienia dla roszczenia o zwrot bonifikaty. Skoro zatem pozwani zbyli przedmiotowy lokal w dniu 26 listopada 2002 roku, bieg przedawnienia dla roszczenia powoda o zwrot bonifikaty rozpoczął się w dniu 27 listopada 2002 roku i zakończył się z końcem dnia 27 listopada 2012 roku. Powód wniósł pozew skutecznie w dniu 5 grudnia 2012 roku, zatem już w chwili, gdy roszczenie było przedawnione. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie jest bowiem zasadne powoływanie się przez pełnomocnika powoda na dyspozycję art. 130² § 2 k.p.c. i omyłkę pisarską. Co prawda przywołany przepis stanowi, iż w terminie tygodniowym od dnia doręczenia zarządzenia o zwrocie pisma z powodu braków fiskalnych strona może uiścić brakującą opłatę i jeżeli opłata została wniesiona we właściwej wysokości, pismo wywołuje skutek od daty pierwotnego wniesienia. Niemniej jednak zdaniem Sądu Rejonowego pamiętać należy o zasadzie dyspozycyjności i o tym, że to strona jest gospodarzem i decyduje o losach

swojego żądania. W niniejszej sprawie strona powodowa z własnej woli nie skorzystała z przewidzianej tu możliwości, a co więcej jej profesjonalny pełnomocnik, uiszczając brakującą opłatę wprost wniósł o wpisanie sprawy pod nowy numer, nie zaskarżył rozstrzygnięcia w przedmiocie zwrotu uprzednio wniesionego pozwu i nie kwestionował daty wniesienia żądania oznaczonej w nakazie, twierdzenie zatem o omyłce pisarskiej jest tu nieuprawnione. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu podniesiony w tym zakresie przez pozwanych zarzut uznać należało za w pełni zasadny i co dalej idzie stwierdzić należało także, iż żądanie powoda przestało podlegać ochronie na drodze sądowej i jako takie podlegało oddaleniu w całości. Przy czy, w ocenie Sądu, pozbawiony słuszności nie również jest i drugi z zarzutów, mianowicie to, iż realizacja przez powoda uprawnienia określonego w art. 68 ust. 2 powoływanej ustawy nastąpiła z naruszeniem z zasad współzycia społecznego, co przy braku przyjęcia skuteczności zarzutu przedawnienia i tak skutkować winno oddaleniem powództwa. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy 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, zdaniem Sądu Rejonowego, w sferze stosunków prywatnych naruszała wieloletnia praktyka powoda braku jednoznacznego wyraźnego informowania o konsekwencjach, braku występowania z żądaniem zwrotu udzielonych bonifikat, jak i niejednokrotnie wprost informowanie o niej kontrahentów. W ocenie Sądu Rejonowego, zauważyć także należy, iż pozwani w chwili zawierania umowy nabycia mieszkania z bonifikatą nie mieli świadomości obowiązku jej zwrotu. Powinność ta nie została wskazana ani w treści umowy (akcie notarialnym), ani też nie ma o niej wzmianki w protokole rokowań, w którym określono inne obowiązki pozwanych w związku z zakupem lokalu z pominięciem konsekwencji jego zbycia. Sąd uznał, że niewystarczające dla wypełnienia wymogów zgodności działania powoda z zasadami współzycia społecznego jest fakt, iż w umowie sprzedaży lokalu podpisanej przez pozwanych zawarto paragraf 9 o treści: „We wszystkich sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy wykonawcze do tej ustawy oraz przepisy ustawy o własności lokali.”(akt notarialny paragraf 9 k. 9) Wskazane postanowienie umowy miało charakter ogólny i stanowi odniesienie do treści innego aktu prawnego. Postanowienie umowy nie określa w sposób jednoznaczny i wystarczająco jasny zakresu obowiązków stron, w szczególności nie określa konsekwencji zbycia lokalu rodzącego obowiązek zwrotu bonifikaty. Pozwani mimo podpisania umowy z wskazaną wzmianką o odesłaniu do przepisów ustawy, nie mieli w rzeczywistości świadomości o powinności zwrotu bonifikaty, która powstała z chwilą zbycia przez nich lokalu. Sytuacji, w której znaleźli się pozwani nie można ująć jednak w ramy zasady ignoranta iuris nocet, t. j. „nieznajomość prawa szkodzi”. Doszło tutaj bowiem do skonfrontowania ze sobą tej zasady z zasadą lojalności oraz rzetelnego informowania, które należy odnieść do powinności powoda działającego jako podmiot władzy publicznej także przy dokonywaniu czynności prawnych, jakim jest zbycie lokalu pozwanym. Ważąc wymienione zasady, Sąd uznał, że niewiedza i nieświadomość konsekwencji prawnych działań po stronie pozwanych są usprawiedliwione okolicznościami, w jakich się znaleźli. Miasto Ł. jako podmiot władzy publicznej złożyło pozwanym ofertę sprzedaży lokalu z zastosowaniem ulgi jaką jest bonifikata. Należałoby zatem oczekiwać od strony powodowej tego, że jej przedstawiciele udzielą rzetelnej i lojalnej informacji o wszystkich konsekwencjach prawnych umowy ważnych z punktów widzenia praw i obowiązków stron, a do takich z pewnością należy zaliczyć konieczność zwrotu bonifikaty w znacznej wysokości z chwilą zbycia lokalu przed upływem określonego czasu. Nadto, zdaniem Sądu Rejonowego, uwzględnić także należało niekwestionowaną przez powoda sytuację majątkową i rodzinną pozwanych, jak też fakt, iż powód zwlekał z dochodzeniem roszczenia od listopada 2002 roku do grudnia 2012 roku, pierwsze wezwanie zaś wystosował w maju 2011 a zatem przez okres prawie 10 lat, na przestrzeni których uzyskane ze sprzedaży lokalu środki finansowe zostały w całości wyczerpane. W ocenie Sądu, decydując się na dochodzenie roszczenia po tak długim okresie czasu, strona powodowa winna ponieść negatywne konsekwencje swojej zwłoki, nie zaś przerzucać je na stronę pozwaną. Działanie takie ocenić należy jako sprzeczne z przepisem art. 354 § 2 k.c. nakładającym na powoda jako wierzyciela obowiązek współdziałania z dłużnikiem przy wykonywaniu zobowiązania w sposób odpowiadający między innymi społeczno – gospodarczemu celowi zobowiązania i zasadom współzycia społecznego. Jak podnosi się w literaturze prawniczej, powołany przepis obejmuje wszelkie zobowiązania, nie tylko wynikające z umowy, jego obowiązywanie zaś oznacza, iż wierzyciel nie może stawiać dłużnika w sytuacji, w której ten – jak miało to miejsce w sprawie niniejszej – mimo chęci nie będzie już w stanie wywiązać się z ciążącego na nim zobowiązania (Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, tom 1, wydanie 5, Wydawnictwo Prawnicze „Lexis Nexis” Warszawa 2003 roku str.25, numer brzegowy 1). W ocenie sądu, przy uwzględnieniu sytuacji rodzinnej pozwanych (choroby, małe i częściowo zajęte

źródła utrzymania), domaganie się obecnie zwrotu bonifikaty uznać należy za nadużycie prawa podmiotowego, to zaś czyni koniecznym i na tej podstawie oddalenie powództwa w całości. O kosztach sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. Ponieważ strona pozwana wygrała proces w całości, zasadne było zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu poniesionych przez nią niezbędnych kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił:

- naruszenie art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

a) przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie zachodzą rażące i nieakceptowane względy aksjologiczne uzasadniające uznanie, iż powód nadużywa swego prawa podmiotowego bez wskazania jakie konkretnie zasady współżycia społecznego zostały naruszone przez powoda przy dochodzeniu niniejszego roszczenia,

b) dokonanie przez Sąd I instancji wykładni przepisu art. 5 k.c. jedynie zgodnie z interesem strony pozwanej, a pominięcie przy tym takich wartości jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego, tym samym więc uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega jedynie interes majątkowy pozwanego, a nie interes ogółu mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową;

- naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 7 stycznia 2000 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. 2000, nr 6 poz. 70) poprzez oddalenie powództwa w sytuacji, w której powodowi przysługiwało wobec pozwanego roszczenie o zwrot bonifikaty udzielonej mu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 2a, położonego w Ł. przy ulicy (...) w związku ze zbyciem przez pozwanych tego lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia;

- naruszenie art. 56 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że istotnym dla pozwanego elementem umowy sprzedaży lokalu powinna być jasna i czytelna informacja, że dokonując sprzedaży lokalu może być zobowiązany do zwrotu bonifikaty;

- naruszenie art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie,

- niewłaściwą wykładnię i błędne zastosowanie przepisu § 62 ust. 1 pkt. 6 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 roku w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz. U., 2001, nr 98, poz. 1070 ze zm.) w związku z art. 130² § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że wniosek powoda o wpisanie sprawy pod nowy numer składany przy uzupełnieniu w terminie ustawowym braków będących przyczyną zarządzenia o zwrocie pozwu, powoduje wywołanie skutków przez pozew na dzień uzupełnienia braków;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. (w apelacji omyłkowo wskazano art. 233 § 2 k.p.c.) z uwagi na sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek newszechstronnej oceny dowodów dokonanej z pominięciem dowodu z aktu notarialnego Rep A nr 3856/2002 z dnia 17 października 2002 roku, którego to § 9 zawiera zapis o zastosowaniu we wszystkich sprawach nieuregulowanych tą umową przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego /apelacja wraz z załącznikiem– k. 72-83 /.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda poparł apelację zaś pełnomocnik strony pozwanej wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego /protokół rozprawy apelacyjnej – k. 100/.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Przy czym nadto ustala, że:

W § 9 umowy zawartej przez strony wskazano, iż we wszystkich sprawach nieuregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy wykonawcze do tej ustawy oraz przepisy ustawy o własności lokali (poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia aktu notarialnego z dnia 17 października 2002 roku – k. 9).

Mieszkanie, które pozwani nabyli od gminy było mieszkaniem rogowym w bardzo złym stanie technicznym – zagrzybione, wilgotne, z niewielkim dostępem do światła i odpadającymi tynkami oraz z gliną na podłodze, pojawiały się w nim także szczury. W lokalu tym zamieszkiwali pozwani wraz z dwójką dzieci, które w chwili jego sprzedaży były w wieku 18-19 lat przez okres około 10-12 lat. Pozwani zwracali się do Gminy o przeprowadzenie remontów i wymianę okien, jednak ich podania nie przynosiły skutku. Mieszkanie, na które pozwani się zamienili również wymagało remontu, niemniej jednak było w lepszym stanie niż mieszkanie wykupione od Gminy (zeznania pozwanej – k. 56; zeznania pozwanego – k. 56).

Pozwana choruje na zakrzepicę w lewej nodze, jednak nie ma pieniędzy na leki. Nie ma również pieniędzy na migawkę i do pracy chodzi pieszo (zeznania pozwanej – k. 56).

Pozwany choruje na cukrzycę, nie stać go na wykupienie leków, pozostaje na rencie wypadkowej i nie jest zdolny do pracy (zeznania pozwanego – k. 56).

Wskazać bowiem należy, że pomimo poczynienia co do zasady prawidłowych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy pominął jednak niektóre okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zważyć natomiast należy, że ustalenie przez Sąd stanu faktycznego nie jest celem samym w sobie, lecz ma służyć weryfikacji zasadności zgłoszonych w postępowaniu roszczeń. A skoro tak, winno przede wszystkim swoim zakresem obejmować wszystkie okoliczności mogące mieć potencjalnie znaczenie dla rozstrzygnięcia danej sprawy. Powyższa konstatacja skutkować musiała skorzystaniem przez Sąd II instancji z przysługujących mu w tym zakresie uprawnień przewidzianych w art. 382 k.p.c. i skorygowaniem dostrzeżonych uchybień poprzez uzupełnienie przedmiotowych ustaleń o wskazane powyżej okoliczności istotne z perspektywy stanowiska prezentowanego w niniejszym postępowaniu przez strony, które zostały przez Sąd I instancji niesłusznie pominięte. Niemniej jednak podkreślić należy, że poczynione przez Sąd I instancji ustalenia znajdują pełne odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozwala w szczególności podzielić zarzutu apelacji jakoby Sąd Rejonowy pominął dowód z aktu notarialnego Rep A nr 3856/2002 z dnia 17 października 2002 roku, którego to § 9 zawiera zapis o zastosowaniu we wszystkich sprawach nieuregulowanych tą umową przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji wprawdzie faktycznie nie umieścił wskazanego ustalenia w części uzasadnienia obejmującej ustalenia faktyczne, lecz dopiero w części obejmującej rozważania, co prowadzić musiało do usunięcia wskazanej usterki przez Sąd odwoławczy. Niemniej jednak uchybienie to nie oznacza, że przedmiotowa okoliczność została przez Sąd Rejonowy pominięta. Przeciwnie treść uzasadnienia przedstawionego przez Sąd I instancji dobitnie świadczy o tym, że okoliczność tę Sąd Rejonowy dostrzegł i miał na względzie rozstrzygając o zasadności powództwa w niniejszej sprawie. A skoro tak zastrzeżenia wyprowadzone w tej kwestii w apelacji uznać należało za chybione.

Należy wprawdzie zgodzić się ze skarżącym, że błędnym jest stanowisko Sądu Rejonowego, że roszczenie będące przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie uległo przedawnieniu z dniem 27 listopada 2012 roku. Zdaniem Sądu Okręgowego, sposób sformułowania wniosku przez pełnomocnika nie może bowiem mieć takiego znaczenia jakie nadaje mu Sąd Rejonowy, w sytuacji, gdy ustawa jednoznacznie określa konsekwencje uiszczenia brakującej opłaty w terminie tygodnia od dnia doręczenia zarządzenia o zwrocie pisma z przyczyn określonych w art. 130² § 1 k.p.c. Zwłaszcza, mając na względzie różnorodność praktyk poszczególnych wydziałów w tego rodzaju przypadkach.

Przepis art. 130² § 2 zd. 2. k.p.c. wyraźnie przecież stanowi, że jeżeli opłata została wniesiona we właściwej wysokości, pismo wywołuje skutek od daty pierwotnego wniesienia. Skoro zatem w realiach niniejszej sprawy brakująca opłata została przez stronę uiszczona z zachowaniem tygodniowego terminu od dnia doręczenia zarządzenia w trybie przedmiotowego przepisu, nie zachodziły podstawy do przyjęcia, że pozew wywołał skutki w innej dacie niż data jego pierwotnego wniesienia. Pierwotną datą wniesienia pozwu był 12 listopada 2012 roku. Roszczenie powoda o zwrot bonifikaty stało się natomiast wymagalne dnia następnego po dniu zbycia przez pozwanych lokalu, a zatem w dniu 27 listopada 2012 roku i od tej daty, zgodnie z dyspozycją art. 120 § 1 k.c., biegł 10 –letni termin jego przedawnienia, jako roszczenia o charakterze majątkowym, wynikający z art. 118 k.c. Stwierdzić zatem należy, że termin ten nie upłynął przed dniem wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, które przerwało jego bieg z dniem 12 listopada 2012 roku. Zastrzeżenia apelacji w tej kwestii uznać zatem trzeba za słuszne.

Podzielenie zarzutu apelacji w powyżej wskazanej kwestii nie oznacza jednak, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest nieprawidłowe. Wbrew zapatrywaniom apelującego, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, nakazuje bowiem w pełni podzielić stanowisko Sądu I instancji, że jakkolwiek roszczenie powoda znajduje oparcie w dyspozycji art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997.115.741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy, jako, że bezspornym jest, że pozwani zbyli lokal wykupiony z bonifikatą przed upływem okresu karencji, osobom nie będącym względem nich osobami bliskimi w rozumieniu przedmiotowej ustawy, a zatem nie zaszła jedyna okoliczność, jaka w świetle relewantnych przepisów prawa, zwalniałaby ich od obowiązku zwrotu bonifikaty. To jednak nie może zostać uwzględnione z tego względu, iż zasadnym jest zarzut strony pozwanej, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Przy czym, wobec treści zarzutów wyprowadzonych w tym względzie w apelacji, w pierwszej kolejności nieodzowną jest uwaga, że skarżący zdaje się nie rozumieć istoty rozwiązania uregulowanego w art. 5 k.c. Otóż zważyć należy, że stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania lec musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. A skoro tak, z góry chybioną musi być zatem argumentacja apelacji odnośnie jednoznacznej dyspozycji relewantnych przepisów prawa oraz nieuprawnionego rozszerzenia katalogu przesłanek uprawniających do odstąpienia od żądania bonifikaty.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu Okręgowego, niewątpliwie rację ma natomiast Sąd I instancji, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do bonifikaty i prawa do żądania jej zwrotu oraz przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego. Przy czym wskazać należy, że, w ocenie Sądu Okręgowego, przemawiają za tym nieco inne względy niż przytoczone przez Sąd Rejonowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie w kontekście art. 5 k.c. nie może bowiem przede wszystkim pomijać ratio legis przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot. A w tym względzie, że wprowadzenie przedmiotowej bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak bowiem nie bez racji argumentuje skarżący bonifikata to w istocie pieniądze publiczne, które wydatkowane mają być w interesie lokalnej społeczności. Zważyć

jednak należy, że cel ten został w realiach niniejszej sprawy w pełni zrealizowany, pomimo tego, iż pozwani sprzedali lokal wykupiony z bonifikatą jeszcze przed upływem karencji.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie może bowiem pozostać bez znaczenia, że lokal, który pozwani nabyli od gminy był mieszkaniem rogowym w bardzo złym stanie technicznym –zagrzybionym, wilgotnym, z niewielkim dostępem do światła i odpadającymi tynkami oraz z gliną na podłodze i pojawiały się w nim także szczury. W lokalu tym pozwani zamieszkiwali przez okres około 10-12 lat wraz z dwójką dzieci, które w chwili jego sprzedaży były w wieku 18-19 lat. Pozwani zwracali się do Gminy o przeprowadzenie remontów i wymianę okien, jednak ich podania nie przynosiły skutku. Natomiast mieszkanie, na które pozwani się zamienili również wymagało remontu, niemniej jednak było w nieco lepszym stanie niż mieszkanie wykupione od Gminy, jak też czynsz z tytułu jego użytkowania był niższy niż w lokalu wykupionym od Gminy. Okoliczności te w powiązaniu z sytuacją zdrowotną i materialną pozwanych, czynią bowiem nieodzownym wniosek, że sprzedaż lokalu wykupionego od powoda z bonifikatą pozwani dokonali wyłącznie w celu poprawy własnej sytuacji mieszkaniowej, której z uwagi na swoje położenie zdrowotne i materialne w istocie nie mieli możliwości poprawić w inny sposób. Na uwadze mieć bowiem trzeba, że, jak wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, pozwani są osobami schorowanymi, które mimo iż uzyskują stałe dochody – pozwany z tytułu renty chorobowej w wysokości 900,00 złotych, zaś pozwana z tytułu wynagrodzenia za pracę w archiwum (...), nie są w stanie zaspokajać nawet swoich podstawowych potrzeb takich jak leki czy bilety autobusowe z uwagi na fakt, że dochody te nie są wysokie, zaś zarówno renta pozwanego jak i wynagrodzenie pozwanej podlegają zajęciom komorniczym. Pozwani postąpili zatem zgodnie z celem jaki przyświecał ustawodawcy to jest zapewnienie najemcom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków życia.

Nie sposób zatem również przychylić się do zapatrywania skarżącego jakoby sprzedaż lokalu przez pozwanego w tych okolicznościach postrzegać można było w kategoriach naruszenia zasad współżycia społecznego. Odwołując się do stanowiska wyrażonego w tym względzie przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt II CSK 640/10, skarżący nie uwzględnia bowiem, że rozstrzygnięcie to zapadło w innym stanie faktycznym niż stan faktyczny niniejszej sprawy, jak też, że oparte było na założeniu o sprzedaży lokalu celem wzbogacenia się kosztem lokalnej społeczności. Jakkolwiek zaś zgodzić się należy ze skarżącym, że wyzbycie się lokalu wykupionego na preferencyjnych zasadach, który miał służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jedynie dla zysku, niewątpliwie byłoby sprzeczne z celem udzielenia bonifikaty. To jednak o takiej sprzeczności w realiach niniejszej sprawy mówić nie sposób. Jako, że, jak wynika z przedstawionych dowodów, impulsem do sprzedaży lokalu przez pozwanych, nie była bynajmniej chęć zysku i wzbogacenia się kosztem lokalnej społeczności, lecz wyłącznie chęć poprawy sytuacji mieszkaniowej pozwanych, którzy z uwagi na swoje położenie zdrowotne i materialne, co ważne, w istocie nie mieli możliwości doprowadzić do niej w inny sposób. Zwłaszcza, że w tym względzie nie można również tracić z pola widzenia, że poprawa ta oznaczała zamianę lokalu o bardzo złym stanie technicznym na lokal znajdujący się jedynie w nieco lepszym stanie.

Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, akcentowanych w apelacji, które niewątpliwie również uwzględniane być muszą w ramach oceny dokonywanej w kontekście art. 5 k.c. Wskazać należy, że ocena ta nie może pomijać także sposobu w jaki interesów tych chronią same strony. Nie można zaś nie zauważyć, że z jednej strony skarżący argumentuje, że ciężą na nim szczególne obowiązki w postaci ochrony mienia gminnego oraz w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które wymagają czynienia wydatków, z drugiej zaś sam możliwość realizacji owych celów osłabia zwlekając z wystąpieniem o zwrot bonifikaty niemal przez 10 lat w sytuacji, gdy waloryzacja dokonywana jest na dzień sprzedaży lokalu przez pozwanych. Dlatego też, jakkolwiek Sąd Okręgowy nie podziela argumentacji Sądu Rejonowego odwołującej się do powyżej okoliczności. Wierzyciel ma bowiem prawo wykonać przysługujące mu uprawnienie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, a samego faktu skorzystania z tego uprawnienia nie sposób uznać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. To jednak należy zgodzić się z Sądem I instancji, że w realiach niniejszej sprawy w kontekście art. 5 k.c. nie może także pozostać bez znaczenia okoliczność, że przy 10 letnim terminie przedawnienia, powód wystąpił z roszczeniem na niecały miesiąc przed jego upływem.

Jak wynika przedstawionych rozważań Sąd odwoławczy, nie podziela także stanowiska Sądu Rejonowego, iż kluczowym argumentem w kontekście dyspozycji art. 5 k.c. w realiach niniejszej sprawy winien być fakt, że powód na żadnym etapie nie poinformował pozwanych o konsekwencjach zbycia lokalu przed upływem karencji, jak też, że zarówno w chwili zawierania umowy z powodem jak i chwili sprzedaży przedmiotowego lokalu nie mieli oni świadomości obowiązku jej zwrotu. Zważyć bowiem należy, że warunki udzielenia i żądania zwrotu bonifikaty wynikają wprost z przepisów obowiązującego prawa, a zwrot bonifikaty nie jest uzależniony od tego aby nabywca był o tym pouczony czy też by sankcja ta została umieszczona w protokole rokowań czy też w akcie notarialnym. Konkluzja ta nakazuje zaś częściowo podzielić stanowisko prezentowane w tym względzie w apelacji. Przy czym, zważywszy na status prawny powoda, zdaniem Sądu Okręgowego, nie oznacza to, iż nie należałoby oczekiwać od niego zarówno informacji o regulacji art. 68 ust. 2 przedmiotowej ustawy jak i uzewnętrznienia swojego stanowiska odnośnie zasad zwrotu bonifikaty.

Niemniej jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, w ramach oceny zasadności powództwa z perspektywy art. 5 k.c., okoliczność, iż pozwani działali w całkowitej nieświadomości konsekwencji prawnych niezachowania okresu karencji nie może w realiach niniejszej sprawy pozostać zupełnie bez znaczenia. Zwłaszcza w sytuacji, gdy przepisy obligujące stronę powodową do występowania o zwrot bonifikaty weszły w życie dopiero od dnia 22 września 2004 roku, a bezspornym jest, że nieświadomości po stronie pozwanych towarzyszyła faktyczna i konsekwentna praktyka powoda niewystępowania o zwrot bonifikaty, do czego odwołuje się sam skarżący w apelacji. Pamiętać przecież należy, że dopiero ustawa z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492), która weszła w życie z dniem 22 września 2004 roku, wprowadziła obowiązek żądania zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu. W przypadku zbycia lokalu przed dniem 22 września 2004 r. gmina mogła natomiast, uwzględniając cele ustawy, odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty.

Powyżej przedstawiony stan rzeczy, nie pozwala zatem podzielić zastrzeżenia skarżącego jakoby u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia legły „niesprecyzowane zasady współżycia społecznego”, a tym bardziej konkluzja, że: „w przedmiotowej sprawie ochronie podlegać winien interes majątkowy pozwanego, a nie interes ogółu mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową.”

Właściwa każdemu procesowi indywidualizacja sprawia natomiast, że nie mogą odnieść żadnego skutku argumenty odwołujące się do rozstrzygnięć w innych podobnych sprawach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 roku wydany w sprawie o sygn. akt IC CSK 113/08 opubl. w bazie orzecznictwa Lex pod nr (...)).

Powyższe prowadzi do wniosku, że jakkolwiek niektórym zarzutom apelującego nie sposób odmówić słuszności, to jednak apelację uznać należy za bezzasadną jako, że, pomimo obszerności przedstawionej w niej argumentacji, skarżący nie zdołał przedstawić argumentów podważających zasadniczą konkluzję, która legła u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia Sądu I instancji, a mianowicie, że wniesione przez niego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, wbrew zapatrywaniom skarżącego, nakazuje bowiem w pełni podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych, godząc w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo podmiotowe przysługujące powodowi.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania oraz fakt, że pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, złożyli wniosek o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. ze stosowanym odpowiednio art. 105 § 2 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu z uwzględnieniem solidarnej odpowiedzialności pozwanych co do istoty sprawy. Na koszty poniesione przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym złożyło się jedynie wynagrodzenie ich pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez z urzędu
(Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.).