

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł. w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko A. B. i B. B. o zapłatę zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 42.041,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.925,75 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że pozwani na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 września 2002 roku nabyli od Miasta Ł. lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł., którego najemcą był pozwany. Nabycia dokonano z 80% bonifikatą od ceny lokalu i 20% bonifikatą z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu. Łączna wartość bonifikaty wyniosła 41.916 zł. Kwota ta przeliczona w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych odpowiadała na dzień 19 września 2011 roku kwocie 42.041,75 zł.

W umowie postanowiono, że w sprawach w niej nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 9 września 2002 roku przed tym samym notariuszem A. B. i B. B. zawarli również przedwstępną umowę sprzedaży nabytego od Miasta Ł. lokalu na rzecz A.

i A. M., będących dla nich osobami obcymi. Umowa przyrzeczona została zawarta w dniu 1 października 2002 roku, a lokal sprzedano za kwotę 30.000 zł. Pozwani podjęli decyzję o sprzedaży, aby uzyskać środki na pokrycie kosztów leczenia matki A. B.. A. B. i B. B. nie otrzymali od pracowników Urzędu Miasta ani od notariusza informacji o tym, iż będzie na nich spoczywał obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Pismem z dnia 21 listopada 2011 roku powód wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty, a pozwani - pismem z dnia 23 grudnia 2011 roku - odmówili spełnienia tego żądania.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny sąd pierwszej instancji zważył, że powództwo jest zasadne w całości. Odwołując się do przepisu art. 68 ust. 1 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej UoGN, Sąd Rejonowy wskazał, że nie podziela argumentów strony pozwanej odwołujących się do tego, iż lokal nie został wykupiony w celu jego sprzedaży z zyskiem, a pozwani nie zostali poinformowani przez zbywcę i notariusza o możliwości żądania zwrotu bonifikaty w przypadku dalszej sprzedaży lokalu przed upływem karencji. Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż art. 68 ust. 2 UoGN w chwili sprzedaży lokalu pozwanym nie przewidywał okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku dalszej sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą i nawet w obecnym jego brzmieniu nie przewiduje on możliwości wyłączenia tego obowiązku w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczono na pomoc

w leczeniu matki A. B.. Zdaniem Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut oparty na art. 5 k.c., odwołujący się do twierdzeń

o tym, że pozwani w długim okresie dzielącym chwilę powstania roszczenia i moment, w którym wystąpiono o zwrot bonifikaty, wyzbyli się całej sumy uzyskanej ze sprzedaży lokalu. Sąd I instancji za niewłaściwe uznał powoływanie się przez pozwanych na sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego

w sytuacji, gdy to sami pozwani naruszyli normy społeczne, nie dotrzymując warunku niesprzedawania lokalu w określonym czasie i lokal ten zbyli z zyskiem. Tymczasem bonifikata, jakiej im udzielono miała na celu ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, aby ustabilizować jego sytuację mieszkaniową. Jej celem nie było natomiast zapewnienie najemcy korzyści materialnej kosztem lokalnej społeczności. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pełnomocnik pozwanych. Zaskarżył on wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania za dwie instancje. Skarżący zarzucił sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzeniu przez sąd I instancji

wniosków, które są niezgodne z doświadczeniem życiowym i nie są logicznie poprawne przez uznanie, że nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c.,

2. naruszenie prawa procesowego, to jest art. 328 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie ustawowych zasad sporządzania uzasadnienia wydanego orzeczenia, co skutkowało tym, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera istotne braki uniemożliwiające kontrolę rozumowania sądu I instancji przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności nie wskazania podstaw nieuwzględnienia zarzutu naruszenia przez powoda art. 5 k.c.,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy

z całokształtu okoliczności sprawy wynika, że skorzystanie przez powoda

z prawa do żądania zwrotu bonifikaty byłoby sprzeczne z powszechnie akceptowanymi wartościami składającymi się na pojęcie sprawiedliwości, podczas gdy w wyjątkowym stanie faktycznym sprawy zachodziły przesłanki do uznania, że roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę prawną w świetle klauzul generalnych zawartych w treści tego przepisu, a żądanie przez powoda zwrotu bonifikaty jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, gdyż pozwani zbyli lokal i przeznaczili środki stąd uzyskane na leczenie ciężko chorej matki, kierując się przy tym błędnym, jak się później okazało, zapewnieniem pracowników powódki, z którego wynikało, że w świetle praktyki przyjętej przez powódkę mogą dokonać takich transakcji bez negatywnych konsekwencji dla siebie; sąd I instancji zdaniem skarżącego całkiem pominął okoliczność, że pozwani nie odnieśli żadnych korzyści, zbyli lokal poniżej jego wartości rynkowej, a pozew o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty wpłynął tydzień przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia, co powoduje, że obecnie żądanie jest nadużyciem prawa,

4. naruszenie przepisów prawa cywilnego, to jest art. 546 § 1 k.c. przez zaniechanie poinformowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego,

5. naruszenie art. 68 ust. 2 UoGN w wersji wówczas obowiązującej, zgodnie

z którą nie istniał obowiązek zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem karencji.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za II instancję.

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

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności wypada odnieść się do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. Od wyniku kontroli prawidłowości procedowania sądu I instancji w zakresie oceny materiału dowodowego zależy bowiem ocena czy prawidłowo ustalono stan faktyczny sprawy. Dopiero wówczas można czynić rozważania co do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest co do tego, czy prawidłowo ustalony stan faktyczny właściwie podciągnięto pod dyspozycję tych przepisów.

Skarżący zarzuca sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Treść zarzutu wskazuje jednak na to, że podstawa zarzutu została powołana błędnie. O naruszeniu powołanego przepisu można bowiem mówić wówczas, gdy na skutek uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego sąd rozpoznający sprawę dokonał wadliwej oceny dowodów, czyniąc w efekcie nieprawidłowe ustalenia faktyczne. Tymczasem skarżący nie zarzucają sądowi I instancji tego, że dokonał on błędnych ustaleń co do faktów, lecz to, iż na skutek braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego sąd ten doszedł do wniosku, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c. W rzeczywistości jest to zatem zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie,

o którym będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne są prawidłowe, a Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne.

Odnośnie do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy stwierdzić, że choć uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest lakoniczne, również w zakresie, w jakim dotyczy nieuwzględnienia zarzutu naruszenia przez powoda art. 5 k.c., pozwala jednak na dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia. W szczególności sąd I instancji w treści uzasadnienia wskazał na przyczyny, dla których uznał, że w sprawie brak jest w jego ocenie podstaw do zastosowania klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Dlatego zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przed rozpoznaniem mającego zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia apelacji zarzutu opartego na przepisie art. 5 k.c. Sąd Okręgowy odnie się do zarzutów, których podstawę stanowią art. 546 § 1 k.c. i art. 68 ust. 2 UoGN w brzmieniu z daty sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych, to jest z dnia 9 września 2002 roku.

Skarżący zarzuca naruszenie art. 546 § 1 zd. I k.p.c. przez zaniechanie poinformowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego. Jest to zatem kierowany pod adresem strony powodowej zarzut, iż nie poinformowała ona pozwanych o konsekwencjach sprzedaży lokalu przed upływem karencji przewidzianej w UoGN. Jako taki zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż nie można zarzucać sądowi

I instancji uchybień, których dopuściła się jedna ze stron procesu na wiele lat przed jego wszczęciem. Natomiast okoliczności faktyczne towarzyszące zawarciu umów sprzedaży lokalu mają bez wątpienia znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy

w kontekście podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu naruszenia przez sąd

I instancji przepisu art. 5 k.c., o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Odnośnie do zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2 UoGN, z uzasadnienia apelacji wynika, iż skarżący zarzucają, że w stanie prawnym obowiązującym w chwili sprzedaży lokalu przepis ten przewidywał możliwość (fakultatywność), a nie obowiązek żądania zwrotu bonifikaty i nie określał żadnych kryteriów podjęcia decyzji o zaniechaniu żądania zwrotu, jak również okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu. Skoro żądanie zwrotu miało charakter fakultatywny, pozew i pismo powódki z dnia 13 stycznia 2012 roku winny w ocenie skarżących odnosić się do ich sytuacji, a nie ograniczać się do ogólnikowego odwołania do brzmienia przepisów ustawy, co czyni działania gminy nietransparentnymi. Również w tym przypadku treść zarzutu sprawia zatem, że nie można go uznać za zarzut pod adresem rozstrzygnięcia wydanego przez sąd I instancji, lecz zarzut w stosunku do strony powodowej.

Zasadnym okazał się natomiast zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. Sąd Rejonowy dokonał bowiem wadliwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego, uznając, że w stanie faktycznym sprawy przepis ten nie ma zastosowania. Dlatego zaskarżony wyrok podlegał zmianie.

Sąd I instancji faktycznie nie odniósł się do twierdzeń pozwanych o braku pouczenia o warunkach zwrotu bonifikaty. Należy w tym miejscu przytoczyć art. 546 § 1 zd. I k.c., który w chwili zawarcia umowy sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych stanowił, że sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oraz wydać posiadane przez siebie dokumenty, które jej dotyczą. Sąd Okręgowy prezentuje pogląd, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu postanowień dotyczących możliwości żądania przez zbywcę lokalu zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 UoGN wyłącza uprawnienie do żądania jej zwrotu nawet wówczas, gdy zachodzą przesłanki zwrotu ten warunkujące. Choć bowiem, jak słusznie podniesiono

w odpowiedzi na apelację, zamieszczenie takich postanowień w samej umowie nie jest konieczne i nie stanowi przesłanki żądania zwrotu bonifikaty, to jednak nie można zapominać o tym, że strony umowy winny postępować zgodnie z zasadami współżycia społecznego, w tym w zgodzie z dobrymi obyczajami. Uwaga ta odnosi się

w szczególności do działań organów samorządu terytorialnego, będących przecież organami władzy publicznej. Jest to uzasadnione dysproporcjami jakie zachodzą między nieposiadającymi wykształcenia prawniczego nabywcami lokali komunalnych (nawet jeżeli nie są oni osobami nieporadnymi) a profesjonalistą jakim w dziedzinie zarządzania

zasobem mieszkaniowym jest gmina. Członkowie wspólnoty samorządowej mają zatem prawo oczekiwać, że w relacjach z organami władzy publicznej, jako strona słabsza, nie zostaną narażeni na negatywne konsekwencje prawne czynności zdziałanych z udziałem tych organów. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zatem wskazać, że zaniechanie przez pracowników powódki poinformowania pozwanych o prawie i warunkach żądania zwrotu udzielonej w związku z nabyciem lokalu bonifikaty nie tylko naruszało przepis art. 546 § 1 zd. I k.c., ale uzasadnia również uznanie, iż w takich okolicznościach sprawa żądanie zwrotu bonifikaty jest nadużyciem prawa, które nie korzysta z ochrony.

Zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest zasadny również w kontekście celu, na jaki przeznaczono środki uzyskane ze sprzedaży lokalu. Celem tym było leczenie matki A. B.. Nie można zatem zarzucać pozwany działania z chęci zysku.

Chybione jest natomiast stanowisko skarżących, jakoby zastosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. było uzasadnione także tym, iż strona powodowa wystąpiła o zwrot bonifikaty na krótko przed upływem okresu przedawnienia. Powód może bowiem wystąpić z żądaniem w każdym czasie z tym jednak zastrzeżeniem, iż w przypadku złożenia powództwa po upływie terminu przedawnienia naraża się na przegranie sprawy, jeżeli strona przeciwna podniesie zarzut przedawnienia.

Podsumowując, skoro będąca profesjonalistą gmina nie poinformowała pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, a środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczono na leczenie matki A. B., żądanie zwrotu równowartości bonifikaty pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie jest wykonywaniem prawa i nie korzysta z ochrony. Niesłusznie zatem sąd I instancji uznał, że w sprawie nie znajduje zastosowania przepis art. 5 k.c.

Dlatego zaskarżony wyrok podlegał zmianie przez oddalenie powództwa.

Konsekwencją merytorycznej zmiany zaskarżonego wyroku jest zmiana zawartego w tym orzeczeniu rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Skoro bowiem ostatecznie to strona powodowa sprawę przegrała, od niej, w oparciu o wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, należało zasądzić solidarnie koszty procesu poniesione przez pozwanych w postępowaniu przed sądem I instancji. Wyniosły one łącznie 872 zł, na co składają się: kwota 421 uiszczona tytułem opłaty od zażalenia pozwanej na postanowienie z dnia 29 stycznia 2013 roku, kwota 421 zł tytułem opłaty od zażalenia pozwanych na postanowienie z dnia 15 maja 2014 roku oraz kwota 30 zł tytułem opłaty od zażalenia pozwanych na postanowienie z dnia 3 listopada 2015 roku. Ponadto należało zasądzić na rzecz pozwanych od strony powodowej kwotę 184,50 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu toczącym się na skutek zażalenia pozwanych na postanowienie z dnia 3 listopada 2015 roku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Również sprawę przed sądem drugiej instancji wygrała w całości strona pozwana. Dlatego do rozliczenia kosztów postępowania apelacyjnego znajduje zastosowanie ta sama zasada, która rządziła rozliczeniem kosztów procesu poniesionych przed sądem I instancji. Koszty strony pozwanej w postępowaniu odwoławczym stanowi wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.476 zł (w tym podatek VAT).

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II. sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Pozwani korzystali ze zwolnienia od opłaty od apelacji w kwocie 2.103 zł. Do jej rozliczenia znajduje zastosowanie przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014, poz. 1025 ze zm.), zwanej dalej UoKSC. Zgodnie z nim, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku

uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Zważywszy na treści przytoczonego przepisu oraz fakt, iż strona powodowa przegrała w całości postępowanie apelacyjne, winna ona zwrócić Skarbowi Państwa opłatę od apelacji, której pozwani nie mieli obowiązku uiścić.

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie III. sentencji wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 UoKSC w zw. z art. 98 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.