

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2019 r., wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko A. T. i M. T. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości wraz z zasądzeniem od pozwanych kosztów postępowania przed Sądami obu instancji według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia oraz zarzucając:

I. naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, prowadzące do uznania, iż art. 5 k.c. może co do zasady – a nie tylko w drodze absolutnego wyjątku i w nadzwyczajnych wypadkach – wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty za sprzedany przez jednostkę samorządu terytorialnego lokal mieszkalny;

II. złamanie zasady nieretroakcji poprzez przyjęcie, że w sprawie będzie miał zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), który wszedł w życie w dniu 22 października 2007 r., powoływany przez Sąd I instancji, który wskazuje w uzasadnieniu, że środki ze zbycia pozwani przeznaczili do wykończenia domu przy ul. (...), podczas gdy na wstępie uzasadnienia Sąd wyraźnie wskazuje na dzień 17 kwietnia 2003 r., jako miarodajny dla oceny stanu prawnego.

III. naruszenie art. 5 k.c.. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że przepis ten, rozumiany w sposób szerszy niż przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex nr 964496, ma zastosowanie w niniejszej sprawie bez dokonania wymaganego przez orzecznictwo Sądu Najwyższego rozważenia interesów obu stron stosunku prawnego oraz wskutek odstąpienia przez Sąd od zakazu powściągliwego stosowania tego przepisu, co prowadzi do przyjęcia stosowania tej normy prawnej w sposób nieograniczony, choć w orzecznictwie Sądu Najwyższego (orzeczenie z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, OSNC Nr 5 z 1989 r., poz. 80) stwierdzono, iż z powołaniem się na zasady współzycia społecznego nie można ani podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, co jednak uczynił Sąd I instancji, pozbawiając powoda możliwości skorzystania z uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty z wyjątkowo ogólnym odesłaniem do zasad współzycia społecznego i społeczno- gospodarczego przeznaczenia prawa.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego, przy czym pełnomocnik pozwanych oświadczył, że nie zostały one pokryte w całości ani w części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie może wywrzeć zamierzonego przez skarżącego skutku w postaci uwzględnienia jego wniosków apelacyjnych. Dla porządku zaznaczyć trzeba, że w sprawie niniejszej z mocy art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469) znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej tą ustawą, gdyż apelacja została wniesiona przed dniem jej wejścia w życie. Jednocześnie wskazać należy, że w myśl art. 387 § 2¹ k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. 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. Natomiast apelujący, w ocenie Sądu II instancji, nie przedstawił jakichkolwiek merytorycznych

zarzutów, które mogłyby poddać w wątpliwość prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. W istocie rzeczy zarzuty apelacji w przeważającej części konstruowane są w oparciu o polemiczne stanowisko apelującego co do interpretacji i zakresu stosowania art. 5 k.c.; wbrew zapatrywaniom skarżącego nie jest to jednak wystarczające dla podważenia prawidłowości kwestionowanego orzeczenia.

Na wstępie dalszych rozważań należy podnieść, że Sąd Okręgowy nie podzielił stawianego przez apelującego zarzutu złamania zasady nieretroakcji, zgodnie z którą do oceny danego faktu prawnego nie należy stosować nowego przepisu merytorycznego jako jeszcze nieobowiązującego w czasie jego zajścia, ale przepis wówczas obowiązujący. Art. 3 k.c. traktowany jest jako ustawowy wyraz ogólnej „zasady nieretroakcji”, dotyczący nie tylko przepisów Kodeksu cywilnego, ale wszelkich przepisów regulujących stosunki cywilnoprawne, a nie rzadko nawet i innych gałęzi prawa. Sąd Rejonowy, w sposób nie budzący wątpliwości, wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że zastosowanie w niniejszej sprawie miał przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., obowiązujący w dniu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu z A. D., a zatem w dniu 17 kwietnia 2003 r. Z kolei przytoczony przez apelującego art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. został wprowadzony ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 z 2007 r., poz. 1218) i wszedł w życie w dniu 22 października 2007 r., jednak Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia wyroku nie dał żadnych powodów do przyjęcia, iż właśnie ten przepis stanowił podstawę wyrokowania. Ponadto wskazać należy, że Sąd I instancji zastosował przywoływaną przez skarżącego regulację nie mógłby jednocześnie stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie Miastu Ł. przysługiwało prawo żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty – co bezsprzecznie stwierdzono na stronie 7 uzasadnienia (k. 121 akt sprawy) – zważywszy, że zgodnie z treścią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., przepis ust. 2 artykułu 68, dotyczący zwrotu bonifikaty, nie miałby zastosowania, a zatem powodowi nie przysługiwałoby prawo jego żądania. Ponadto oparcie rozstrzygnięcia na art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. czyniłoby bezprzedmiotowymi rozważania Sądu meriti dotyczące zasadności zastosowania art. 5 k.c. w niniejszej sprawie, gdyż już ta podstawa prawna byłaby wystarczająca dla oddalenia powództwa. W ocenie Sądu II instancji, apelujący nie dostrzegł tych oczywistych implikacji, co skutkowało błędnym przypisaniem rozważaniom Sądu Rejonowego treści, których tam nie ma, a ustalenia co do przeznaczenia przez skarżących środków ze zbycia lokalu na wykończenie domu przy ul. (...) potraktował – wbrew treści uzasadnienia – jako badanie faktów z zakresu hipotezy art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., prowadzące do dalszego zastosowania dyspozycji tego przepisu. W rzeczywistości Sąd I instancji ustalił ten fakt jako jedną z kilku okoliczności istotnych w kontekście ewentualnego zastosowania art. 5 k.c., co wydaje się oczywiste w świetle szeroko omówionej przez Sąd Rejonowy konieczności zbadania przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą z uwzględnieniem celu, jakiemu ma ona służyć.

Stawiany przez apelującego zarzut naruszenia art. 68 ust. 2 u.g.n. nie zasługuje na uwzględnienie. Na wstępie rozważań należy wskazać, iż rację ma skarżący, że stosowanie art. 5 k.c. powinno nastąpić 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. W orzecznictwie podkreśla się, że nie jest wykluczone zastosowanie art. 5 k.c. także 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 u.g.n. Wykonanie takiego prawa w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, 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 (tak np. w wyroku SN z dnia 25 sierpnia 2011 r., II

CSK 640/10, LEX nr 964496, w wyroku SA w Szczecinie z dnia 11 lipca 2013 r., I ACa 289/13, Legalis nr 776457 lub w wyroku SA w Łodzi z dnia 26 marca 2014 r., I ACa 1208/13, Legalis nr 895331).

Z powyższym stanowiskiem zgadza się również Sąd Rejonowy, czemu dał wyraz w treści uzasadnienia, powołując się na wyżej wskazany wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie sposób więc zgodzić się z twierdzeniem skarżącego zawartym w apelacji, iż Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przyjmując, że art. 5 k.c. może co do zasady, a nie tylko w drodze absolutnego wyjątku, w nadzwyczajnych wypadkach wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty za sprzedany przez jednostkę samorządu terytorialnego lokal mieszkalny. Sąd Rejonowy dostrzegł bowiem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy właśnie nadzwyczajne okoliczności, przemawiające za rozważaniem zasadności zastosowania art. 5 k.c. oraz szczegółowo je przedstawił i uzasadnił, o czym będzie w dalszej części uzasadnienia, nie zastosował natomiast tej normy w sposób automatyczny. Jednocześnie należy zauważyć, iż chybione jest wywodzenie z treści normy zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n. generalnego zakazu odwołania się do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego. Kontekst zasad współżycia społecznego ma związek z odesłaniem do interesu społecznego, a przy wyznaczaniu ich treści uwzględniać należy relacje między realizowaniem celu (interesu) ogólnego i jednostkowego. Podkreślić należy, że ustawodawca, zmieniając zasady dotyczące zwrotu bonifikaty, wskazywał, że nałożenie tego obowiązku w wypadku zbycia nieruchomości przed upływem karencji lub wykorzystania jej na inne cele niż te, które uzasadniały udzielenie bonifikaty, wynika z nadużyć i praktyki obrotu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, Legalis nr 537220).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. należy stwierdzić, że stosowanie tego przepisu 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. Bezsprzecznie punktem wyjścia do zastosowania przedmiotowego rozwiązania musi być ustalenie, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe., a sens tej instytucji wyraża się w tym, że choć uprawnienie to znajduje oparcie w przepisach prawa, to z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak np. w orzeczeniu SN z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, OSP Nr 10 z 1968 r., poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych właściwie określa wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, że ich brak mogłoby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nieuwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej, lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl., istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, w ocenie Sądu odwoławczego niewątpliwie rację ma Sąd I instancji, przyjmując, że uwzględnienie roszczenia powoda w okolicznościach niniejszej sprawy prowadziłoby do rozstrzygnięcia niemożliwego do zaakceptowania w świetle przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego, a tym samym wystąpienie przez Miasto Ł. z roszczeniem o zwrot kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego prawidłowo zostało potraktowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Przede wszystkim można się tu odwołać do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2019 r., I NSNc 9/19, Legalis nr 1976784, gdzie w kontekście stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. wyrażono pogląd, że 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*). Zapobieżeniu takim rozstrzygnięciom służy właśnie przewidziana w art. 5 k.c. instytucja uznania wykonania prawa podmiotowego za nadużycie. Uwzględnienie art. 2 Konstytucji RP, statuującego zasadę demokratycznego państwa prawnego, nakazuje przyjąć, iż u podstaw odwołania się do zasad współżycia społecznego leży ogólna idea słuszności oraz powszechnie uznawanych wartości determinujących zasady etycznego i uczciwego postępowania i z tego powodu dochodzenie roszczenia o zwrot kwoty bonifikaty od osoby znajdującej się w wyjątkowej sytuacji życiowej należy rozpatrywać w kategorii nadużycia przysługującego powodowi prawa podmiotowego. Z kolei w wyroku z 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10, niepubl., Sąd Najwyższy wyraził pogląd, którego myśl przewodnia sprowadza się do stwierdzenia, że żądanie zwrotu bonifikaty może być niekiedy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i wtedy mimo formalnej dopuszczalności żądania zwrotu bonifikaty gmina nie powinna się tego domagać.

Wszystkie te wskazówki i wytyczne dotyczące zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 5 k.c. zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd meriti. W myśl art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu relewantnym do okoliczności niniejszej sprawy, właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem okresu karencji rozporządził czy wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt. 1 – 3 czy pkt. 7, przy czym nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Oznacza to, że uprawnienie żądania zwrotu bonifikaty było fakultatywne i dopiero zmiana ustawy dokonana z dniem 22 września 2004 r. ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141 z 2004 r., poz. 1492) wprowadziła obowiązek zwrotu przedmiotowej bonifikaty. Nie kwestionując słusznych interesów stron, w tym także interesów skarżącego, wskazać jednak należy, że trafnym jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa w przedmiotowej sprawie nie może przede wszystkim pomijać *ratio legis* przepisu przyznającego prawo do bonifikaty i regulującego jej zwrot oraz kierunku ewolucji przepisów w tym zakresie. Wprowadzenie do porządku prawnego uprawnienia do 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 celem przepisu przewidującego jej zwrot – zapewnienie, by tego dobrodziejstwa nie wykorzystywano faktycznie w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem. Istotną wagę w okolicznościach rozpoznawanej sprawy ma fakt, że sprzedaż przedmiotowego lokalu jeszcze przed upływem karencji miała wyłącznie na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powodów. Nie może tu bowiem pozostać bez znaczenia, że z dniem 22 października 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 z 2007 r., poz. 1218), wprowadzająca do u.g.n. art. 68 ust. 2a pkt 5, który przewiduje zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty także w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Wprawdzie to uregulowanie nie ma – jak wspomniano wyżej – bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie, niemniej jednak, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt II CSK 494/10, niepubl., zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć dokonując oceny zasadności powództwa w świetle treści art. 5 k.c. Decydując się na tę nowelizację, ustawodawca po prostu usankcjonował dość powszechną praktykę stosowaną wcześniej przez samorządy, uznając ją za zgodną z powszechnie przyjętymi zasadami słuszności i zmierzającą do realizacji zamierzonych *de facto* przez niego celów przyświecających wprowadzeniu do porządku prawnego możliwości nabycia lokalu mieszkalnego na własność przy zastosowaniu odpowiedniej bonifikaty podczas ustalenia ceny sprzedaży. Zmiany dokonane przez ustawodawcę, wyłączające obecnie prawo do żądania zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach faktycznych, jak zaistniałe w niniejszej sprawie, potwierdzają negatywny wydźwięk społeczny wcześniejszej regulacji.

Należy podnieść, że sytuacja pozwanych z pewnością była wyjątkowa. Małżonkowie T. na krótko przez zakupem lokalu od Miasta Ł. zawarli umowę dotyczącą zakupu domu jednorodzinnego za kwotę 320.000,00 zł, z czego 20 % stanowił wkład własny, zaś pozostała część finansowana była z kredytu hipotecznego. Przed zakończeniem inwestycji spółka realizująca przedsięwzięcie, w wyniku problemów finansowych, zaprzestała dalszej budowy i zaproponowała pozwany w ramach rozliczenia sprzedaż dwóch działek, co jednak nie było równoznaczne z odzyskaniem całości zainwestowanych środków finansowych. Zamiast gotowego domu pozwani otrzymali dwie

działki, na których znajdowały się niedokończone inwestycje, wymagające nadal bardzo dużego wkładu finansowego, na które nie mieli wystarczających środków, a ponadto obciążał ich zaciągnięty kredyt hipoteczny, przy czym nawet sprzedaż jednej z działek i wzięcie dodatkowego kredytu nie pozwoliło na wykończenie domu. Małżonkowie T. nie ze swojej winy znaleźli się więc w bardzo niekorzystnej sytuacji życiowej i ekonomicznej i nie sposób czynić im zarzutu, iż nie zadbali należycie o własne sprawy, skoro problemy finansowe dewelopera skutkujące niedokończeniem inwestycji nie dały się przewidzieć. Sprzedaż lokalu zakupionego z bonifikatą była w tej sytuacji konieczna, by wykończyć dom i taki cel przyświecał pozwanym podczas dokonywania tej transakcji. Mając na uwadze zasady logiki i doświadczenia życiowego, należy wskazać, że w zaistniałych okolicznościach o wiele bardziej racjonalne było lokowanie wszelkich dostępnych środków w dokończenie budowy domu jednorodzinnego i jego wykończenie niż zamieszkanie w zakupionym z bonifikatą lokalu. Nie można też czynić zarzutu pozwanym, że w dostępny im sposób starali się uratować zainwestowane w budowę domu pieniądze, poprawić swoje warunki bytowe oraz komfort życia i jako w pełni usprawiedliwiona jawi się ich decyzja o sprzedaży lokalu mieszkalnego składającego się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z ubikacją i korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 44,37 m², by móc zamieszkać w domu o powierzchni 120 m², który pochłonął środki własne pozwanych i spowodował ich zadłużenie z tytułu kredytu hipotecznego.

Dodatkowo zaznaczyć trzeba, że wyjątkowe okoliczności przemawiające za zastosowaniem w niniejszej sprawie art. 5 k.c. zaistniały także po sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą. Pozwani ponownie z przyczyn niezależnych od siebie znaleźli się w bardzo złej sytuacji ekonomicznej, bowiem wysokość rat kredytu zaciągniętego we frankach szwajcarskich na zakup domu jednorodzinnego przy ul. (...) wzrosła dwukrotnie, co finalnie doprowadziło do podjęcia przez małżeństwo T. decyzji o sprzedaży domu z uwagi na niemożność terminowego spłacania kredytu w zmienionych warunkach ekonomicznych. Należy wskazać, że także obecna sytuacja pozwanych nie przemawia za uznaniem, iż pomimo przeżytych doświadczeń zasądzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty byłoby zgodne z poczuciem sprawiedliwości. Pozwani nie mają żadnego majątku, zamieszkują w mieszkaniu córki, a choć dochód ich gospodarstwa domowego to około 5.000,00 zł miesięcznie, to nadal muszą oni spłacać raty kredytów w wysokości 3.500,00 zł. Nie zasługuje też na aprobatę zachowanie powoda zwlekającego z żądaniem od pozwanych zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 8 lat od dnia zbycia prawa własności do przedmiotowego lokalu, jak również ponowne wystąpienie o zwrot bonifikaty po niewywiązaniu się z warunków zawartej przez strony umowy dotyczącej rozłożenia należności z tytułu obowiązku zwrotu bonifikaty dopiero po 7 latach od chwili, gdy roszczenie to stało się wymagalne z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy. Zważyć należy, że Miasto Ł. miało wiedzę o sytuacji życiowej i ekonomicznej pozwanych, którzy zwracali się kilkakrotnie o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, powołując się na okoliczności związane z ich trudnym położeniem. Reasumując, powyżej przedstawiony stan rzeczy i argumentacja trafnie podniesiona już przez Sąd Rejonowy nie pozwalają podzielić zastrzeżenia skarżącego, jakoby Miasto Ł. zostało pozbawione możliwości skorzystania z uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty bezpodstawnie i z wyjątkowo ogólnym odesłaniem do zasad współżycia społecznego, gdyż Sąd I instancji w rzeczywistości szczegółowo rozważył podstawy do zastosowania art. 5 k.c. w sprawie niniejszej i uczynił to prawidłowo.

W tym stanie rzeczy Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. Mając na względzie wynik niniejszego postępowania oraz fakt, że pozwani złożyli wniosek o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, zasądzone od Miasta Ł. na ich rzecz solidarnie kwotę 1.800,00 zł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za rezultat procesu wynikającą z art. 98 k.p.c. Na koszty powstałe po stronie pozwanych w postępowaniu odwoławczym złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 10 ust 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).