

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 września 2015 r. roku Miasto Ł. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych I. Z. i D. Z. kwoty 111.061 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jak wynika z uzasadnienia, pozwani dokonali zbycia powyżej opisanego lokalu w drodze zamiany przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, co wypełnia dyspozycję art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i uprawnia powoda do żądania zwrotu bonifikaty.

(pozew k. 3-5)

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W przypadku nie uwzględnienia argumentacji przedstawionej w odpowiedzi na pozew, wnieśli o obniżenie wysokości spłaty poprzez uwzględnienie wysokości poniesionych nakładów, które podwyższyły wartość zbywanego lokalu o 50.000 zł, co skutkowałoby obniżeniem należnej spłaty do 83.744,54 zł.

W przypadku częściowego uznania zarzutów pozwanych wniesiono o obniżenie należnej spłaty do kwoty 6.387,81 zł przy uwzględnieniu środków wydatkowanych na budowę domu jednorodzinnego (92.385,27 zł).

Pozwani podnieśli, iż otrzymaną z tytułu dopłaty do zamiany kwotę 150.000 zł wykorzystali praktycznie w całości na wykończenie budynku mieszkalnego, który obecnie stanowi ich centrum życiowe, a lokal jaki uzyskali w wyniku zamiany, nadal stanowi ich własność i wykorzystywany jest przez ich córkę. Wskazali także, że część z tych środków pieniężnych przeznaczyli na spłatę pożyczek zaciągniętych na cele remontowe. W ocenie pozwanych okoliczności te wskazują, iż nie wzbogacili się kosztem uzyskanej bonifikaty od ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy

ul. (...) i w żaden sposób nie narazili Gminy Ł. na niekorzystne rozporządzenie środkami publicznymi, jakim jest udzielanie bonifikat najemcom lokali gminnych w celu wykupienia zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych.

Niezależnie od powyższego, strona pozwana wskazała na naruszenie przez powoda art. 5 k.c. argumentując, iż zamiana lokali mieszkalnych i wykorzystanie środków finansowych uzyskanych w ramach dopłaty, spełnia cel ustawy albowiem zaspokojone są potrzeby mieszkaniowe najemcy i jego bliskich.

Podniesiono również zarzut, iż pozwani podnieśli wartość przedmiotowego lokalu poprzez nakład w postaci generalnego remontu.

(odpowiedź na pozew k. 34 – 48)

### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 listopada 2007 r. I. i D. Z. zakupili niezabudowaną działkę nr (...) przy ul. (...) w Ł., na której w 2008r. rozpoczęli budowę domu. Decyzją z dnia 1 września 2008 r. Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i udzielił D. Z. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki. Dom stanowi obecnie centrum życiowe małżonków i ich syna. W lokalu uzyskanym na skutek zamiany obecnie zamieszkuje córka.

(niesporne: decyzja k. 71 – 72, zeznania pozwanego – k. 129, czas nagrania 00:42:35, 00:57:39)

Następnie, rok później – w dniu 26 listopada 2008 r. I. Z.

i D. Z. nabyli do wspólności majątkowej od Miasta Ł. lokal mieszkalny nr (...) w budynku wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ul. (...), otrzymując 90 % bonifikaty od ceny lokalu, a następnie 20 % bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego. Równocześnie Miasto Ł. oddało pozwanym we współużytkowanie wieczyste 11/1000 gruntu obejmującego działkę nr (...) w obrębie (...). Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła 148,22 zł, od której to opłaty została udzielona bonifikata w wysokości 92 %. Łącznie udzielona bonifikata wyniosła 209.436,36 zł w stosunku do wartości lokalu wynoszącej 227.500 zł. Notariusz poinformowała pozwanych o treści art. 68 ust. 2, ust. 2a i ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, co znalazło wyraz w zapisie aktu notarialnego.

(umowa sprzedaży – akt notarialny z dnia 26 listopada 2008 r. Rep. A Nr 13108/2008 k. 22 – 26)

Przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości – w dniu 3 września 2010 r. małżonkowie Z. dokonali zbycia powyższego lokalu mieszkalnego w drodze zamiany na rzecz E. i K. B. (1), nie będących dla pozwanych osobami bliskimi. W wyniku zamiany małżonkowie nabyli lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Wartość tego lokalu wyniosła 150.000 zł, a wartość zbytego lokalu określono na kwotę 300.000 zł. W wyniku tej transakcji I. i D. Z. otrzymali dopłatę w wysokości połowy wartości zbywanego lokalu – 150.000 zł.

(umowa zamiany – akt notarialny z dnia 20 września 2010 r. Rep. A Nr (...) k. 16-21)

Wartość połowy udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji, wyniosła 109.905,65 zł.

( pismo Urzędu Statystycznego w Ł. z 5.03.2015 r. k. 15)

Pismem z dnia 8 kwietnia 2015 r. doręczonym w dniu 14 kwietnia 2015 r. wezwano małżonków Z. do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty na rzecz Miasta Ł. w wysokości 109.905,65 zł w terminie 60 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwani wniesli o rozłożenia należności na raty, ale ostatecznie nie uiszcili żądanej kwoty.

(wezwanie z dnia 8.04.2015 r, ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 13-14 odw., wniosek k. 68)

W dniu 7 lipca 2015 r. wystawiono kolejny monit. Pomimo odebrania monitu w dniu 23 lipca 2015 r. wezwani nie wpłacili żądanej kwoty wraz z odsetkami.

( pismo – monit Miasta Ł. z dnia 7.07.2015 r. k. 9, 11, zwrotne potwierdzenia odbioru k. 10 odw., 12 odw.)

Najemcą przedmiotowego lokalu był od 1999 r. D. Z..

Po zajęciu lokalu najemcy nie przeprowadzali generalnego remontu, jedynie odświeżyli lokal. Zgodnie z planami lokal miał być w przyszłości przekazany córce, dlatego przeprowadzono jego remont. Prace rozpoczęły się wiosną 2009 r. – wykonano: dodatkowe drzwi w celu wyciszenia hałasu z urządzenia dźwigowego, nową instalację elektryczną, łącznie z zabezpieczeniami przepięciowymi, instalację kanalizacyjną, zabudowę brodzika, umywalek, wymieniono drzwi, stolarkę okienną, płytki, panele, terakotę, wykonano podwieszane sufity z oświetleniem, zabudowę kuchni. W przedpokoju wykonano gładzie oraz nowe drzwi z wieszakiem.

W pozostałych pomieszczeniach wykonano aranżację oświetlenia. W małym pokoju wykonano zabudowę stałą (biurko z szafą, gładzie, dołożono gniazdko). W dacie zamiany lokal był po remoncie, bez konieczności dalszych inwestycji.

(zeznania świadka K. B. k. 129, czas nagrania 00:08:18, 00:13:28, zeznania świadka Z. W. k. 129, czas nagrania 00:22:43, zeznania pozwanego

k. 129, czas nagrania 00:37:56, 00:42:35)

Kwotę uzyskaną tytułem dopłaty na skutek zamiany mieszkań I. i D. Z. wydatkowali na wykończenie domu jednorodzinnego przy

ul. (...) w Ł. oraz zwrot zaciągniętych pożyczek.

(okoliczność bezsporna)

Nie było żadnej szczególnej sytuacji życiowej, która by zmusiła małżonków Z. do zmiany planów dotyczących spornego mieszkania, w szczególności do jego zbycia.

(zeznania pozwanego k. 129, czas nagrania 00:50:18)

Pozwany prowadzi własną działalność gospodarczą uzyskując dochód roczny na poziomie 80.000 zł, pozwana jest dyrektorem przedszkola, uzyskuje podobny dochód. Pozwani posiadają samochód osobowy marki F. (...) rok oraz samochody firmowe.

(zeznania pozwanego k. 129, czas nagrania 00:57:39)

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył,  
co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Podstawę prawną roszczenia stanowią przepisy art. 68 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych albowiem wtedy powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty. W 2010 r. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego innym osobom (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r., sygn. akt III CZP 131/09, publ. OSNC 2010/9/118). Zdaniem Sądu Najwyższego z art. 68 powołanej ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 ustawy. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 kc). Pogląd ten dominuje w późniejszym orzecznictwie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 października 2012r., sygn. akt I ACa 674/12, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 1304/12).

W dacie zbycia nieruchomości obowiązywał art. 68 ustawy w brzmieniu określonym tekstem jednolitym z dnia 11 czerwca 2010 roku, Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651.

Ust. 1 pkt 7 powołanego przepisu stanowił o możliwości uzyskania bonifikaty przy zakupie nieruchomości przeznaczonej na lokal mieszkalny. Wysokość udzielanych bonifikat powoduje, że cena lokalu ma wymiar symboliczny w stosunku do rzeczywistej wartości lokalu. Uzasadnieniem tej regulacji jest umożliwienie pozyskania prawa własności zajmowanego lokalu przez najemców. Tak znaczne obniżenie ceny ma służyć udostępnieniu lokali osobom niezamożnym, zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych na przyszłość.

Jednocześnie przepisy chronią przed nadużyciami ze strony nabywców. Ust. 2 powołanego artykułu stanowi, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Wyjątkiem jest m. in. dokonanie sprzedaży na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe czy przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystanych na cele mieszkaniowe, jeśli nastąpi to w ciągu 12 miesięcy.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że pozwani sprzedali mieszkanie nabyte od Miasta Ł. przed upływem wskazanego wyżej 5 letniego okresu. Nie było też kwestionowanym, że zbycie nastąpiło na rzecz osób obcych.

Pierwszy z zarzutów strony pozwanej dotyczył zrealizowania przesłanek art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n., zwalniających od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Pozwani podnieśli, że środki pozyskane po zamianie mieszkań przeznaczone zostały na wybudowanie domu na działce zakupionej wcześniej oraz spłatę pożyczek związanych z przygotowaniem miejsca ich zamieszkania.

Jednak, jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, zresztą bezspornych, środki uzyskane jako dopłata do zamiany nabytego od strony powodowej lokalu wydatkowali na wykończenie budowanego przez siebie domu na działce zakupionej w 2007r. – rok przed datą nabycia lokalu od gminy. Budowa domu na nieruchomości została rozpoczęta na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego pozwanym we wrześniu 2008 roku, a nabycie komunalnego lokalu mieszkalnego nastąpiło w listopadzie 2008 roku.

Tymczasem orzecznictwo wprost odrzuca interpretację przepisu zaproponowaną przez stronę pozwaną i to zarówno w odniesieniu do kwestii spłaty kredytu, jak i czynności budowy domu.

W uchwale z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia i w ciągu 12 miesięcy przeznaczył środki uzyskane z jego sprzedaży na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego, znajdującego się na nieruchomości nabytej przed datą sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 u.g.n.).

W uzasadnieniu uchwały wypowiedziany został pogląd, że wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy prowadzi do wniosku, iż warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą i wydatkowanie na ten cel środków uzyskanych ze sprzedaży. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 4 pkt 3b ustawy, zbywanie albo nabywanie nieruchomości oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Stanowisko takie przyjmowane jest również

w nauce prawa, wyraża się przy tym zapatrywanie, że przesłankę przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu z bonifikatą na nabycie innego lokalu albo nieruchomości należy uznać za spełnioną także w wypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, ale nie na koszty kredytu. Podkreśla się, że zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu. Nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Również Sąd Apelacyjny w Łodzi uznał, że „zwolnieniem z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie objęte jest jedynie nabycie, a nie nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu oraz że nie można skorzystać ze zwolnienia, przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na zapłatę ceny wcześniej zakupionego lokalu lub na spłatę uzyskanego wcześniej kredytu, gdyż środki te muszą być otrzymane przed nabyciem lokalu lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu” (wyrok z dnia 1 października 2012r., sygn. akt I ACa 674/12).

W wyroku z dnia 24 października 2013 roku, sygn. akt I ACa 541/13, Sąd Apelacyjny w Łodzi zbadał identyczny stan faktyczny, jak w niniejszej sprawie. Analizując chronologię zdarzeń podkreślił, że inwestycja budowlana (zakup

działki gruntowej i uzyskanie pozwolenia na budowę) nastąpiło przed nabyciem lokalu od gminy. Odwołując się do wskazanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wykluczył, aby przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży na cele inwestycyjne mogło w tej sytuacji zwalniać od zwrotu bonifikaty.

Natomiast w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 286/12, Sąd Najwyższy wskazał, że środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w okresie karencji nie można przeznaczyć na wykończenie domu, a jedynie na zamianę, zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Podobnie w wyroku Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 22 października 2013 r. (I ACa 507/13) uznał, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na nakłady związane z wykończeniem (bądź modernizacją czy remontem) domu budowanego na działce nabytej wcześniej, tj. przed sprzedażą tego mieszkania, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Podsumowując – judykatura wyklucza rozszerzającą wykładnię omawianego przepisu nie uznając, by w pojęciu definicji ustawowych nabycia lub zamiany mieściło się wydatkowanie środków na zaciągane kredyty (choćby na cele mieszkaniowe), remonty bądź inwestycje budowlane.

Za ścisłą wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 cytowanej ustawy przemawia także konieczność zapobiegania wykorzystywaniu przywileju bonifikaty do zarabiania (kosztem środków publicznych) na odsprzedaży lokalu. Stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Uzyskanie przez obywatela własności lokalu mieszkalnego jest wyrazem realizacji wskazanej polityki, brak więc powodów do rozszerzania, bez wyraźnej woli ustawodawcy, przywileju bonifikaty poza granice przewidziane w ustawie (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r., K 6/98; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 108). Jak zauważył Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 30 marca 2012 r. (III CZP 4/12) zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty służy temu samemu celowi, co jej udzielenie, a więc zapewnieniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy, nie zaś uzyskaniu przez niego kosztem środków publicznych z uwagi na udzielenie bonifikaty środków finansowych na realizację wcześniej powstałych projektów mieszkaniowych.

Podobnie podkreślał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyrokach: z dnia 22 października 2013 r., sygn. akt I ACa 507/13, z dnia 1 października 2012 r., sygn. akt I ACa 674/12, z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt I ACa 541/13. Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela powyższe stanowisko.

I. i D. Z. kwotę uzyskaną w wyniku zamiany lokali przeznaczyli na wykończenie budowanego już wcześniej własnego budynku mieszkalnego przy ul. (...), w tym spłatę zaciągniętych pożyczek. Jak wywiedziono powyżej, nie mieści się w dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Pozwani, wnosząc o oddalenie powództwa, powoływali się również na art. 5 k.c., upatrując działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w żądaniu zwrotu bonifikaty bez dokonania uprzedniej analizy okoliczności sprawy. W ocenie pozwanych okoliczności sprawy wskazują, iż nie wzbogacili się kosztem uzyskanej bonifikaty od ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i w żaden sposób nie narazili Miasta Ł. na niekorzystne rozporządzenie środkami publicznymi, jakim jest udzielanie bonifikat najemcom lokali gminnych w celu wykupienia zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych. Zdaniem pozwanych zamiana lokali mieszkalnych i wykorzystanie środków finansowych uzyskanych

w ramach dopłaty, spełnia cel ustawy tj. zaspokojone są potrzeby mieszkaniowe najemcy i jego osób bliskich.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że żądanie przez Miasto Ł. zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty narusza zasady współżycia społecznego.

Po pierwsze, skorzystanie z przysługującego stronie powodowej uprawnienia nie stanowi samo w sobie naruszenia zasad współżycia społecznego. Wskazać należy, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy – w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, sygn. akt II CSK 640/10).

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, pozwani skorzystali z dobrodziejstwa, za pomocą którego ustawodawca ułatwił obywatelom zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych i nabyli własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Przywilej ten został obciążony tylko jednym warunkiem; nakazem powstrzymania się przed sprzedażą lokalu innym osobom niż bliskie bądź wykorzystywaniem go na cele inne niż mieszkaniowe. Pozwani, działając ze starannością wymaganą od rozsądnie działającego człowieka, mogli i powinni byli o tym warunku wiedzieć, czemu zresztą nie zaprzeczyli. Stosownie pouczenie zostało także udzielone przez notariusza i zawarte w akcie notarialnym nabycia lokalu.

Sam obowiązek wynika natomiast wprost z przepisów – ma charakter ustawowy.

Z tych względów, przypisanie pozwanym świadomości zakazu zbywania lokalu jest w pełni uprawnione.

W rozpoznawanej sprawie nie zostały podniesione okoliczności faktyczne uzasadniające przyjęcie, że doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że pozwani znaleźli się w sytuacji, która zmusiła ich do podjęcia czynności zmierzających do sprzedaży lokalu. Okoliczności takie w ogóle nie były podnoszone.

W orzecznictwie istnieje szereg przykładów zastosowania art. 5 k.c. Dotyczyły one jednak zawsze okoliczności, w jakich znaleźli się pozwani w dacie zbycia spornego lokalu, które zmuszałyby ich do sprzedaży mieszkania, np. nagła poważna choroba nabywcy, który nie ma innych możliwości uzyskania środków na pokrycie kosztów ratującego jego życie leczenia niż sprzedaż lokalu. Orzeczenia w których sądy odwoływały się do art. 5 k.c., dotyczą szczególnych stanów faktycznych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 05.07.2013r., I ACa 237/13). Dla przykładu szczególnymi okolicznościami pozwalającymi na przyjęcie że w konkretnym stanie faktycznym doszło do naruszenia prawa podmiotowego były zapewnienia uzyskane przez nabywców od pracowników strony powodowej, że Miasto nie skorzysta

z prawa żądania zwrotu bonifikaty. Te okoliczności nakazywały przyjęcie, że zachowanie strony pozwanej naruszało zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godziło w zasady słuszności i bezprawnie podważało bezpieczeństwo ekonomiczne rodziny pozwanych. Za okoliczności takie Sądy uznawały ponadto zmianę lub pogorszenie sytuacji rodzinnej (rozwód), pogorszenie stanu zdrowia psychicznego, utratę źródła dochodu, pozostawanie bez pracy, zwiększone koszty utrzymania lokalu komunalnego czy też konieczność zabezpieczenia potrzeb dzieci (wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 01.10.2012 r., sygn. akt I ACa 672/12, z dnia 26.03.2013 r., sygn. akt I ACa 1208/13, z dnia 13.04.2015 r. I ACa 1476/14). Odmienne też judykatura postrzegala sytuacje z okresu, w którym nastapila zmiana przepisow wprowadzajaca z dniem 22 wrzesnia 2004 r. obowiazek zadanania zwrotu bonifikaty (ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. zmieniajaca ustawe o gospodarce nieruchomościami) – wyroki Sądu Apelacyjnego z dnia 18 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 1035/12, wyrok z dnia 26 marca 2014r., sygn. akt I ACa 1208/13, wyrok z dnia 14 listopada 2014r., sygn. akt I ACa 699/14. Przed tą datą istniała uchwała Rady Miejskiej nr LXXXV/817/98 z dnia 29 kwietnia 1998 roku. Radni odstąpili wówczas od zapisu mówiącego o konieczności żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Stanowisko Rady Miejskiej i Zarządu Miasta w sprawie zwrotu bonifikat przed dniem 22 września 2004 roku spowodowało, że Prezydent nie występował z roszczeniami o zwrot bonifikat, co mogło uzasadniać mylne przekonanie nabywców, że zwrot bonifikat nie będzie dochodzony.

Analiza dorobku orzecznictwa prowadzi do wniosku, że w niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne szczególne okoliczności uzasadniające przyjęcie, że sprzedaż lokalu przez pozwanych wbrew ustawowemu zakazowi była

usprawiedliwiona okolicznościami. Żadne szczególne fakty nie były w ogóle podnoszone. Nie były również wskazywane jakiegokolwiek okoliczności po stronie powoda, które świadczyłyby o takim działaniu pracowników powoda, które można by było uznać za naruszenie zasad współżycia społecznego. Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, aby powód czynił ze swojego prawa niesłusznego użytku, o którym mówi art. 5 k.c.

Natomiast samo odwołanie do sposobu interpretacji przepisu art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n nie może stanowić zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego przez gminę tym bardziej, że została ona dokonana w zgodzie z przyjętym kierunkiem judykatury.

Co więcej, w niniejszej sprawie chronologia zdarzeń jest taka, że pozwani rozpoczęli inwestycję budowlaną nawet przed nabyciem przedmiotowego lokalu (zakup gruntu pod budowę nastąpił w listopadzie 2007 roku, w wyniku podjętych czynności uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpiło we wrześniu 2008, a zakup lokalu miał miejsce w dniu 26 listopada 2008 roku). To pozwala na uzasadnione wnioskowanie, że jedynym celem zakupu lokalu było pozyskanie środków na inwestycję budowlaną, której realizacja rozpoczęła się już w 2007 roku.

Małżonkowie Z. mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, od 2007 roku realizowali plany budowy domu. Zatem dążyli do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. W tych okolicznościach, wobec braku wskazania przyczyn sprzedaży lokalu, fakt zakupu lokalu od gminy na tym etapie uznać należy jedynie za chęć pozyskania dodatkowych środków pieniężnych. Nie jest to motywacja zasługująca na ochronę przewidzianą w art. 5 k.c.

Podzielić należy w tym względzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 23 listopada 1999 roku, sygn. akt II CKN 570/98, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Pozwani, sprzedając mieszkanie przed upływem okresu karencji, nie spełnili jasno przez prawo określonych warunków zachowania bonifikaty. Tymczasem art. 5 k.c. nie może prowadzić pośrednio do podważania mocy obowiązującej przepisów prawa i nie powinien mieć zastosowania w sytuacjach przez prawo jasno określonych, gdzie strony świadome winny być konsekwencji podejmowanych działań. Pozwani winni mieć świadomość obowiązującego w przedmiotowej materii prawa, zwłaszcza, że stosowne pouczenie zostało im udzielone przez notariusza przy zakupie lokalu, a umowa zawiera także pisemną informację na ten temat.

Wtórne zbycie (zamiana) lokalu przyniosła przysporzenia pozwany i została wykorzystana do wzbogacenia kosztem podmiotu publicznego. Sąd mieć musi na uwadze, dokonując oceny roszczenia procesowego na tle klauzuli generalnej art. 5 k.c., interes obu stron. Sąd ważyć musi zatem nie tylko sytuację pozwanych, ale także sytuację gminy jako podmiotu prawa. W tym kontekście Sąd miał na uwadze obowiązki powodowej gminy w zakresie dyscypliny budżetowej finansów publicznych, ale także i to, że obowiązkiem gminy jest zaspokajanie potrzeb jej członków, w tym także mieszkaniowych, co wymaga czynienia wydatków. Wykonywanie zatem prawa wierzyciela żądającego zwrotu nie jest sprzeczne z celem, ze względu na który prawo to przysługuje. Gminy z należytą bowiem starannością podchodzić muszą do kwestii przychodów do swego budżetu. Dbłość ta jest nie tylko uznawana, ale także pożądana tak z ekonomicznego, jak i społecznego punktu widzenia.

Reasumując, pozwani, aby nie obciążono ich obowiązkiem zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty, mieli obowiązek powstrzymać się przez pewien czas od jego sprzedaży, ale z obowiązku tego nie wywiązali się, co skutkowało powstaniem roszczenia po stronie powoda. Nie można w realiach niniejszej sprawy postawić gminie zarzutu, że w jakikolwiek sposób niezgodny z zasadami etycznego czy uczciwego postępowania przyczyniła się do podjęcia przez pozwanych decyzji o sprzedaży mieszkania; brak także okoliczności niezależnych

od zachowania powoda, które skutkowałyby konstatacją, że udzielenie ochrony opartemu na prawie roszczeniu gminy prowadziłoby w tym wypadku do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Nie należy też zapominać, że na gminie ciąży obowiązek racjonalnego gospodarowania publicznymi środkami finansowymi i że dochodzenie przez nią swojej wiarytelności dokonywane jest w interesie wszystkich członków miejscowej społeczności.

Orzekając o obowiązku zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty należy odnieść się też do kwestii wyceny przedmiotowego lokalu z uwagi na zakwestionowanie przez pozwanych sposobu ustalenia wartości wykupionego lokalu na potrzeby obliczenia części należnej do zwrotu bonifikaty.

Ostatni z zarzutów strony pozwanej wiązał się z żądaniem obniżenia kwoty bonifikaty podlegającej zwrotowi z uwagi na nakłady poniesione na lokal nabyty od gminy. Pozwani podnosili, iż remont spowodował wzrost wartości lokalu, dlatego jego wartość określona w akcie notarialnym nie może być w całości uwzględniona przy obliczaniu dochodzonej pozewem kwoty.

Cena nieruchomości sprzedawanej przez jednostkę samorządu terytorialnego, uzależniona jest od jej wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, co wynika z art. 67 u.g.n. Wartość lokalu na dzień jego zbycia przez pozwanych tj. na dzień 3 września 2010 r. określona została w § 4 aktu notarialnego, na podstawie którego nastąpiła zamiana tego lokalu na lokal nr (...) przy ul. (...) na kwotę 300.000 zł a pozwani, reprezentowani w tym procesie przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zdołali tej wartości skutecznie zakwestionować. Wbrew stanowisku pozwanych, Miasto Ł. nie ma obowiązku podejmowania czynności w celu ustalenia rzeczywistej wartości mieszkania na dzień zawarcia umowy zamiany. Odpowiedzialność za określenie wartości sprzedawanego przez pozwanych w drodze zamiany lokalu obciąża pozwanych, a w niniejszym procesie ciężar wykazania, że wartość ta została podniesiona nakładem zbywców, spoczywał na stronie pozwanej. Okoliczność ta nie została jednak wykazana.

Sposób szacowania nakładów na nieruchomość został określony przepisami. Zgodnie z § 35 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) w zw. z art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 30 października 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Powołany przepis precyzyjnie określa zasady sporządzania tego szacunku, a uprawnionym do jego wykonania jest rzeczoznawca majątkowy. To powoduje, że w niniejszej sprawie wykazanie wartości nakładów, a dokładniej – wartości, o jaką podniesiona została wartość całej nieruchomości, zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., wymagało powołania biegłego sądowego. Wniosek taki jednak nie został przez zawodowego pełnomocnika zgłoszony.

Mając na uwadze powyższe, Sąd, uwzględniając powództwo w całości, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda dochodzoną pozewem kwotę 111.061 zł. Kwota ta zawiera odsetki ustawowe wyliczone na dzień złożenia pozwu poczynszy od 15 czerwca 2015 roku (wezwanie do zapłaty należności z określonym dwumiesięcznym terminem zapłaty, doręczone w dniu 14 kwietnia 2015 roku (k. 14 odwr.) zostało przyznane w odpowiedzi na pozew).

O odsetkach ustawowych od wskazanej kwoty orzeczono – na podstawie art. 481 § 1 k.c. i 482 k.c. – zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia wytoczenia powództwa, tj. od 4 września 2015 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną z tego tytułu na rzecz powoda kwotę 9.154 zł złożyły się: opłata od pozwu (5.554 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości



z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm).

Z/

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron.