

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2015 r. Miasto Ł. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. N. i I. N. kwoty 120.711,19 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 120.705,09 zł od dnia 21 czerwca 2015 r. 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 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. 3-6 , zarządzenie o zwrocie pozwu z dnia 26 sierpnia 2015 r. k. 35, pismo powoda z 11.09.2015 r. k. 37)

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że pozwani dokonali zakupu nieruchomości w Z.. Przeznaczono na to środki pieniężne pochodzące z pożyczki udzielonej przez matkę pozwanego oraz z kredytu zaciągniętego przez pozwanych, a także – z zadatku uzyskanego od małżonków L., którzy kupili od nich mieszkanie przy ul. (...). Pozwani podkreślili jednak, że różnica w dacie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) a zakupem nieruchomości w Z. to zaledwie 15 dni. Wszystkich transakcji pozwani dokonywali u fachowego podmiotu, który nie zwrócił im uwagi na grożące konsekwencje. Decyzja o sprzedaży lokalu mieszkalnego w Ł. od początku wiązała się z zamiarem zakupu nieruchomości

w Z.. Niesłusznym jest więc żądanie zwrotu bonifikaty, gdyż środki te ostatecznie w całości zostały przeznaczone na zakup nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 48-50)

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. pozwani, z ostrożności procesowej, wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu.

(protokół skrócony k. 83-83 odw .)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. N. i I. N. zamieszkiwali z lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...) od 2003 roku. Dokonali generalnego remontu mieszkania, spłacili zadłużenie. Po narodzinach córki zdecydowali się go wykupić.

(zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. od 00:36:29, k. 75-76)

W dniu 28 lipca 2008 r. J. N. i I. N. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej od Miasta Ł. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) w budynku wielomieszkaniowym, położonym w Ł. przy ul. (...)

(...) wraz z udziałem wynoszącym 5/1000 części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Otrzymali 90 % bonifikaty od ceny lokalu, a następnie 20 % bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego.

Równocześnie Miasto Ł. oddało we współużytkowanie wieczyste udział wynoszący 5/1000 gruntu obejmującego działkę nr (...) za roczną opłatą w wysokości 7,15 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła 87,89 zł, od której to opłaty została udzielona bonifikata w wysokości 92 %. Ostatecznie, cena lokalu wyniosła 9.944 zł.

W treści umowy wprost wskazano, że jeżeli nabywcy lokalu dokonają jego zbycia lub będą wykorzystywali na inne cele niż mieszkalne przed upływem pięciu lat, licząc od nabycia lokalu, zobowiązani są na żądanie Prezydenta miasta, do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Notariusz pouczył pozwanych o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(umowa sprzedaży – akt notarialny z dnia 26.07. 2008 r. Rep. A Nr 3172/2008 , k. 8-11)

Wkrótce po zawarciu umowy, matka J. N.–B. N.– zaczęła wspominać o potrzebie przeprowadzenia się ze schorowanym mężem do domu. Mieszkał wraz z mężem i dwójką dzieci młodszego brata pozwanego, dla których był ustanowiona rodziną zastępczą, w trzypokojowym mieszkaniu na 8 piętrze. Małżonkowie N. natomiast rozważali kupno większego mieszkania; zamieszkiwali z dwójką dzieci w lokalu dwupokojowym.

Ojciec J. N. był sparaliżowany, chorował na cukrzycę, przeżył zawał serca, nie mógł wyjść z domu, gdyż winda była za mała na wózek inwalidzki. Żona potrzebowała coraz częstszej i większej pomocy syna w opiece nad mężem. Mężczyzna nie wychodził z mieszkania przez 3 lata , został zakwalifikowany do

I grupy inwalidzkiej, miewał zaniki pamięci i nie mógł zostawać sam w domu.

Z uwagi na pogarszający się stan zdrowia ojca, w 2009 roku obie rodziny rozpoczęły poszukiwania wspólnego domu, małżonkowie N. zamieścili ogłoszenie

o sprzedaży lokalu przy ul. (...). Poszukiwania trwały 2 lata.

(zeznania B. N. – pro tokół rozprawy z 7.03.2016 r. 00:18:25 , k.75 zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. od 00:41:01,k. 76)

Na początku czerwca 2010 roku na ogłoszenie pozwanych odpowiedzieli małżonkowie P. i D. L., którzy wyrazili chęć nabycia lokalu przy ul. (...). Podczas rozmów o planowanej transakcji była mowa o tym, że J. i I. N. zamierzają przeznaczyć pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania na zakup domu, w którym zamieszkają z rodzicami.

W dniu 29 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego. Wówczas, na prośbę nabywców, ustalono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 17 sierpnia 2010 r.

Małżonkowie L. zapłacili sprzedającym zadatek w wysokości 80.000 zł, a reszta ceny – zgodnie z pierwotnymi ustaleniami – miała wpłynąć na rachunek bankowy do końca lipca 2010 roku. Środki pieniężne kupujących znajdowały się jednak na oprocentowanej lokacie w banku , a jej termin mijał w sierpniu 2010 r. Małżonkowie L. poprosili zbywców, aby termin zapłaty został przesunięty tak, aby nie musieli pobierać środków z lokaty wcześniej, co wiązałoby się ze stratą odsetek. Małżonkowie N. wyrazili na to zgodę.

(zeznania D. L. – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:08:13: do 00:17:57, k. 74 odw.-75)

Cena za dom, który miał być współwłasnością obu rodzin, miała być uiszczona po połowie przez B. N. oraz J. i I. N.. W czerwcu 2010 r. B. N. sprzedała swoje mieszkanie, a pieniądze (kwotę 220.000 zł) przelała na konto syna z przeznaczeniem na zakup upatrzonego. Drugą część miał uiścić syn, po sprzedaży mieszkania.

Ponieważ sfinalizowanie transakcji sprzedaży lokalu przy (...) opóźniło się (małżonkowie L. nie uiścili pełnej kwoty do końca lipca),

a I. i J. N. powinni byli uiścić sprzedającym cenę za dom (termin u notariusza został wyznaczony na 2 sierpnia 2010 r.), B. N. zdecydowała się pożyczyć synowi swoje oszczędności w wysokości 70.000 zł,

a J. N. miał wziąć kredyt na brakującą część kwoty.

(zeznania B. N. – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:21:57 do 00:33:34, k. 75-75 odw ., zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:44 do 00:50:30, k. 76-76 odw .)

Na mocy umowy kupna – sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem H. R. rep (...) w dniu 2 sierpnia 2010 roku J. i I. N. oraz B. i M. N. nabyli własność zabudowanej jednopiętrowym budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 120 m² nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o pow. 600 m² oznaczonej jako działka nr (...) za cenę 435.000 zł. B. i M. małżonkowie N. nabyli 1/2 udziału własności nieruchomości, a małżonkowie I. i J. N. – 1/2 udziału własności nieruchomości.

Część ceny sprzedaży w kwocie 40.000 zł kupujący zapłacili sprzedającym, proporcjonalnie do nabywanych udziałów, tytułem zadatku w dniu 2 lipca 2010 r., część ceny w kwocie 275.000 zł została zapłacona przelewem na konto sprzedających w dniu 30 lipca 2010 r., natomiast reszta ceny sprzedaży w kwocie 120.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na konto sprzedających w terminie

5 dni do dnia zawarcia umowy, tj. w nieprzekraczalnym terminie do 5 sierpnia 2010 r. z kredytu w kwocie 122.400 zł udzielonego I. i J. małżonkom N. z przeznaczeniem na zakup 1/2 części przedmiotowego domu rodzinnego przez Bank (...) S.A. w W., stosownie do okazanej umowy o kredyt mieszkaniowy nr (...) z dnia 30 lipca 2010 r.

(umowa kupna-sprzedaży – akt notarialny z 2 sierpnia 2010 r. rep (...), zeznania B. N. – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:21: 57

do 00:33:34, k. 75-75 odw., zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:44 do 00:50:30, k. 76-76 odw.).

Ostatecznie, w dniu 17 sierpnia 2010 roku małżonkowie N. dokonali zbycia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w drodze umowy kupna-sprzedaży za cenę 150.000 zł na rzecz D. L. i P. L., nie będących dla pozwanych osobami bliskimi.

(umowa kupna-sprzedaży – akt notarialny z dnia 17 sierpnia 2010 r. Rep. A Nr (...) k. 12 odw.-14 odw.)

J. N., po otrzymaniu ceny za mieszkanie przy ul. (...), oddał matce pożyczone 70.000 zł. Spłata kredytu została rozłożona na 15 lat, obecnie rata wynosi 925 zł plus ubezpieczenie 108 zł. Żadna część pieniędzy uzyskanych od małżonków L. nie została przeznaczona na spłatę kredytu bankowego.

(zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:44 :36 do 00:50:30, k. 76-76 odw.)

J. N. jest jedynym żywicielem czteroosobowej rodziny, uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 3050 zł brutto. Syn ma 19 lat i uczy się w technikum, młodsze dziecko ma 11 lat. I. N. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna z uwagi na stan zdrowia (nadciśnienie tętnicze), wykonuje prace dorywcze, z których jest w stanie uzyskać około 300-400 zł nieregularnego dochodu. Koszty ogrzania domu wynoszą 800 zł na jedną rodzinę.

(zeznania pozwanego – protokół rozprawy z 7.03.2016 r. – od 00:50:31 do 00:55:16, k. 76 odw.)

Pismem z dnia 9 marca 2015 r. i J. N. zostali wezwani do złożenia w terminie 14 dni wyjaśnień w zakresie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)

w Ł.. W odpowiedzi, małżonkowie przesłali do Urzędu Miasta Ł. kopię aktu notarialnego potwierdzającego nabycie nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...).

(pismo k. 15, pismo k. 17)

Pismem z dnia 13 kwietnia 2015 r., doręczonym w dniu 21 kwietnia 2016 r., wezwano małżonków N. do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty na rzecz Miasta Ł. w wysokości 120.705,09 zł w terminie 60 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwani wniesli o odstąpienie od żądania od nich zwrotu bonifikaty. Wniosek ten nie został przez Miasto Ł. uwzględniony.

(wezwanie z dnia 13.04.2015 r. k. 21, zwrotnym potwierdzenie odbioru k. 22-22 odw., wnioski k. 27-28, odpowiedź na wnioski k. 29-30).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał niesporny. Wątpliwości budziła jedynie prawna interpretacja przedstawionych faktów.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

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 roku 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.

Ustęp 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 przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, jeśli nastąpi to w ciągu 12 miesięcy.

Pozwani, nabywając lokal od Miasta Ł., zostali pouczeni o treści art.

68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności o możliwości żądania przez zbywcę zwrotu bonifikaty w razie spełnienia ustawowych warunków. Stosowna adnotacja znalazła się w § 2 i § 11 aktu notarialnego z 28 lipca 2008 r.

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.

Zarzut strony pozwanej dotyczył jednak zrealizowania przesłanek art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n., zwalniających od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty; pozwani podnieśli, że środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczone zostały na zakup domu w Z., ponieważ kwota 80.000 zł, otrzymana tytułem zadatku została uiszczona

na rzecz sprzedających dom, a pozostała kwota 70.000 zł została przekazana w dniu 18 sierpnia 2010 r. B. N., która pożyczyla tę kwotę w związku z przedłużaniem się procedury sprzedaży mieszkania.

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. Nie dotyczy to więc nieruchomości nabytej wcześniej.

Jednak chronologia zdarzeń ustalona w stanie faktycznym świadczy o zaistnieniu szczególnych okoliczności. Małżonkowie N. bowiem, postanowili sprzedać lokal nabyty od gminy w celu zakupu nieruchomości wspólnie z rodzicami pozwanego. Najpierw zatem zapadła decyzja o sprzedaży lokalu, a po zgłoszeniu się nabywców uzgodniono, że do końca lipca nastąpi sfinalizowanie umowy i zapłata ceny (dlatego do nabycia nieruchomości z Z. miało dojść w dniu 2 sierpnia 2010 roku – tuż po tym, jak pozwani pozyskają pieniądze ze sprzedaży lokalu). Również przed zakupem nieruchomości doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu u notariusza. Dopiero wówczas nabywcy poprosili o przedłużenie terminu do zapłaty reszty ceny, a tym samym – do zawarcia umowy przenoszącej własność.

Wszystko zatem zostało zaplanowane w sposób prawidłowy – realizacja celów mieszkaniowych pozwanych miała być zgodna z warunkami uzyskanej bonifikaty. Jednak, z przyczyn od nich niezależnych, doszło do przesunięcia terminu zbycia lokalu mieszkalnego. W ten sposób doszło do niezachowania warunku czasowego, określonego w art. 68 ust. 2a pkt 5) lit b), współwłasność nieruchomości w Z. została ostatecznie nabyta bowiem przed sfinalizowaniem transakcji sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Powyższe powoduje, że nie można mieć wątpliwości, iż w nakreślonym stanie faktycznym można jednak mówić o wykorzystaniu przez pozwanych środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, zakupionego z bonifikatą, na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Jak wykazało postępowanie dowodowe, całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) została przeznaczona na zakup nieruchomości w Z. – kwota 40.000 zł, uiszczona w lipcu 2010 r., pokryła zadatek, kolejne 40.000 zł stanowiło część zapłaconej następnie ceny, a kwota 70.000 zł została zwrócona matce pozwanego, która wyłożyła swoje oszczędności, aby zagwarantować dotrzymanie terminu umowy. Fakt, że ta część pieniędzy nie została od razu uzyskana od nabywców był zupełnie niezależny od pozwanych. Podobnie ostateczny termin zawarcia tej umowy. Jednocześnie należy podkreślić, że natomiast część uzyskanej ceny nie pokryła długu kredytowego, którego spłata została rozłożona na 15 lat. Działania pozwanych zasługują więc na uwzględnienie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, gdyż poruszali się w ramach celu, który przyświecał udzieleniu im bonifikaty. Taki transfer środków nie jest w żaden sposób wątpliwy od strony moralnej i uzasadnia uznanie żądania zwrotu bonifikaty za naruszenie prawa (wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 listopada 2014, sygn. akt I ACa 699/14 z dnia 1 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 672/12).

W okolicznościach tej sprawy istniała wprawdzie prawna podstawa do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, jednakże skorzystanie z tego uprawnienia przez stronę pozwaną stanowi – w ocenie Sądu – nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c. Przepis ten przewiduje, że czynienie ze swego prawa użytku w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, norma ta ma charakter klauzuli generalnej, a więc konstrukcji otwierającej system prawny na zmieniającą się rzeczywistość

i pozwalającej na modyfikację normy prawnej, jeśli wymaga tego kontekst społeczny. Klauzule generalne zapewniają indywidualizację procesu stosowania prawa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, wydanym w sprawie II CSK 640/10 nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c.

w sytuacji istnienia okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Podkreślić należy, że bonifikata stanowi formę pomocy prawnej, udzielonej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się przy tym, że ten cel winien być także uwzględniany przy określeniu również istoty (społeczno - gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 791/12). Sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie, w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak uczynił to nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej (wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.

Taka sytuacja niewątpliwie zachodzi w przedmiotowej sprawie - środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczyli na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. W ich zachowaniu nie sposób dostrzec jakiegokolwiek elementu, który stanowiłby asumpt do uznania, że sprzeniewierzyli się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od strony powodowej w formie bonifikaty. Z materiału dowodowego wynika wszakże, że pozwani poczynili znaczne nakłady na remont przedmiotowego lokalu, a zakupili go wyłącznie w celach mieszkalnych. Mieszkali w nim od 2003 roku, wykonali generalny remont, spłacili zadłużenie. Zakup nastąpił po powiększeniu się rodziny – narodzinach drugiego dziecka. Celem wykupienia lokalu były więc niewątpliwie cele mieszkaniowe. To ma znaczenie przy ocenie sposobu działania pozwanych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 listopada 2014, sygn. akt I ACa 699/14). Natomiast zaistniała sytuacja jest wyłącznie wynikiem okoliczności od nich niezależnych.

W niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na zastosowanie klauzuli z art. 5 k.c. Wśród nich wskazać szczególną sytuację życiową, w której pozwani się znaleźli, co skutkowało koniecznością zbycia dofinansowanej nieruchomości. Po pierwsze, decyzja zapadła w skutek trudnej sytuacji rodzinnej – choroby ojca i chęci pomocy matce, która nie była w stanie podjąć samodzielnej opieki nad mężem i wychowaniem dwójki wnuków. Zakup jednej nieruchomości był wyrazem dążenia do wzajemnego wsparcia i codziennej pomocy – zcalenie rodziny miało ułatwić ten cel. Nie ulega wątpliwości, że zmiana w sytuacji rodziny może uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. (wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia

7 marca 2013, sygn. akt I ACa 1304/12, z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1287/13). Natomiast fakt, że ostatecznie umowa została zawarta nie do końca lipca było wynikiem uwzględnienia sytuacji nabywców nieruchomości, którzy poprosili o dwa tygodnie zwłoki.

Okoliczności zakupu także jednoznacznie świadczą o tym, że wyłącznym celem obu rodzin było pozyskanie wspólnego mieszkania. Każda z rodzin gromadziła środki, przeznaczając na ten cel cały swój majątek. Matka pozwanego sprzedała mieszkanie. W tym czasie musiała zamieszkiwać na działce, a dzieci, dla których była rodziną zastępczą, zamieszkały z pozwanymi. Wszystkie pieniądze przeznaczyła na mieszkanie. Pozwani także wszystkie uzyskane środki przeznaczyli na zakup domu, dodatkowo biorąc kredyt, który spłacają do dziś. Nie ulega wątpliwości,

że nie doszło do żadnego wzbogacenia po stronie pozwanych, nie działali oni z pobudek zasługujących na odebranie bonifikaty. Natomiast dwutygodniowe opóźnienie w zawarciu umowy (niezależne od pozwanych) spowodowało dodatkowe problemy z gromadzeniem środków. Uwzględnienie powództwa w tej sytuacji oznaczałoby dodatkowe konsekwencje dla pozwanych, którzy znaleźli się w tej sytuacji zupełnie bez swojej winy. Podkreślić przy tym należy, że obie rodziny nadal mieszkają w domu, który zakupili w 2010 roku.

Ponadto, pozwani znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. Jedynym żywicielem rodziny jest J. N.. Jego dochód przeznaczony na czteroosobową rodzinę to 3.500 zł. Z tego płacone są raty kredytu i opłaty związane z domem. Sytuacja materialna pozwanych stanowi okoliczność wspierającą dokonaną powyżej argumentację (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia

18 października 2012, sygn. akt I ACa 764/12). Znaczenie miała również okoliczność, że odstępek czasowy między umowami kupna – sprzedaży, których stroną byli pozwani, wynosił zaledwie dwa tygodnie i był wynikiem szczególnych okoliczności.

Wreszcie, należy również mieć na uwadze fakt, że bezwzględny obowiązek żądania zwrotu bonifikaty został złagodzony przez ustawodawcę dodaniem do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2c, w którym rozszerzono możliwe przypadki odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Prawo to przysługuje organowi wykonawczemu zamierzającemu odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w art. 68 ust. 2a,

po uzyskaniu stosownej zgody odpowiednio wojewody, rady gminy, rady powiatu albo sejmiku województwa. Zatem, także sam organ administracyjny ma prawo do uwzględnienia szczególnej sytuacji pozwanych, choć jest to uzależnione od uzyskania odpowiedniej zgody.

Z przytoczonych względów, powództwo nie zostało uwzględnione. Żądanie zwrotu bonifikaty, uwzględniając sytuację materialną i rodzinną pozwanych oraz okoliczności zbycia lokalu, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zasadami tymi są: szeroko rozumiana zasada sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej, pomocy społecznej dla osób pozostających w niedostatku, wreszcie równości społecznej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2012, sygn. akt I ACa 589/12).

Na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „zastosowanie przez Sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całości okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73). Ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecyjny i jest oparta na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd odwoławczy tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa. Ingerencja w to uprawnienie jurysdykcyjne, w ramach rozpoznawania środka zaskarżenia, może być usprawiedliwiona jedynie w razie stwierdzenia, że dokonana w zaskarżonym postanowieniu ocena jest dowolna, oczywiście pozbawiona uzasadnionych podstaw (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2015 r., I ACa 37/15).

Podstawę do zastosowania art. 102 k.p.c. mogą stanowić jedynie obiektywne lub racjonalnie zobiektywizowane okoliczności sprawy, w szczególności jeśli wskazują na usprawiedliwione przekonanie strony o przysługującym jej roszczeniu lub słuszności zarzutów. W niniejszej sprawie Miasto Ł. występując z pozwem miało uzasadnione przekonanie co do zasadności swojego roszczenia. Jego oddalenie było wynikiem odwołania się do zasad współżycia społecznego.

Z tych względów Sąd uznał, iż uzasadnione jest odstąpienie od zasad ogólnych i nie obciążanie powoda kosztami procesu.

Z/

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych.