Sygn. akt II Ca 942/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Tomasz Sobieraj (spr.) SR del. Zofia Piwowarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko T. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 4 lutego 2014 roku, sygn. akt I C 253/13

I. ***oddala apelację;***

II. ***zasądza od pozwanego T. T. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt II Ca 942/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. w pozwie wniesionym w dniu 19 grudnia 2012 roku do Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie wniosła o:

- zasądzenie od pozwanego T. T. (1) na rzecz powódki kwoty 46.270,67 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;

- zasądzenie od pozwanej M. T. na rzecz powódki kwoty 467,37 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;

- zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Strona powodowa wskazała, że dochodzi od pozwanych zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym w związku ze sprzedażą na ich rzecz lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w S. - w udziałach wynoszących (...) części dla M. T. i (...) części dla T. T. (1).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 2 stycznia 2013 roku referendarz Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw wniósł pozwany T. T. (1), zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 lutego 2014 roku:

- w punkcie pierwszym zasądził od pozwanego T. T. (1) na rzecz pozwanej powódki Gminy M. S. kwotę 46.270,67 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 20 grudnia 2012 roku;

- w punkcie drugim zasądził od pozwanego na rzecz pozwanej powódki kwotę 4737 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Lokal ten, o powierzchni 41,30 m^2, składał się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki. Najemcami lokalu byli małżonkowie M. i T. T. (1). W dniu 10 maja 2000 roku M. i T. T. (1) zawarli z Gminą M. S. przed notariuszem umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała pozwanym ten lokal w udziałach: (...) dla M. T. i (...) dla T. T. (1) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział wynoszący (...) części w działce, na której budynek był posadowiony. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we współwłasności na łączną kwotę 8.564,50 złotych, którą pozwani uiścili. Wskazaną cenę, po zastosowaniu 75 % bonifikaty i 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty, ustalono w oparciu o wycenę wartości lokalu sporządzoną w dniu marcu 2000 roku. przez rzeczoznawcę majątkowego M. S., która określiła ją na kwotę 48.940 złotych . W § 4 umowy stwierdzono, iż przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali .W § 2 umowy stwierdzono, że strony okazują i przedkładają m.in. uchwałę Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku numer (...)w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków oraz protokół uzgodnień warunków umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego sporządzony dnia 18 kwietnia 2000 roku pomiędzy Zarządem Miasta S. a nabywcami.

W dniu 10 stycznia 2005 roku małżonkowie M. T. i T. T. (1) sprzedali A. i W. S., którzy byli dla nich osobami obcymi, lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...), wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku za kwotę 80.000 złotych .

Powódka wezwała pozwanych do zwrotu bonifikaty. Pomimo prowadzonej przez strony korespondencji, pozwani nie zapłacili dobrowolnie dochodzonej kwoty .

W dniu 28 lutego 2006 roku M. T. i T. T. (1) zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, ustanowienia hipoteki oraz przedwstępną umowę sprzedaży. Na mocy tej umowy małżonkowie T. nabyli własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...). Lokal ten położony był na parterze budynku, składał się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym , łazienki oraz hallu i miał łączną powierzchnię 50,70 m^2. Cenę lokalu ustalono na kwotę 146.397,40 złotych, z czego kwota 14.639,74 złotych została już zapłacona, a reszta ceny w łącznej wysokości 131.757,66 złotych miała pochodzić częściowo ze środków własnych, a częściowo ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego. W związku z udzieleniem kredytu ustanowiono hipotekę

zwykłą w kwocie o równowartości 100.419,79 złotych. Ze środków własnych na nabycie nieruchomości przy ulicy (...) w S. małżonkowie T. przeznaczyli kwotę około 45.000 złotych .

Pozwany T. T. (1) w dacie nabycia lokalu z bonifikatą od Gminy M. S. był kierownikiem referatu prywatyzacji lokali komunalnych Urzędu Miejskiego w S. i zajmował się sprzedażą mieszkań z bonifikatą . W chwili obecnej jest po rozwodzie z M. T., która nadal zamieszkuje w mieszkaniu przy ulicy (...) .

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że pomiędzy stronami nie stanowiło przedmiotu sporu, iż powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży należącego do zasobów komunalnych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) za kwotę 8.564,50 złotych, ani też to, że przed upływem 5 lat od daty nabycia M. T. i T. T. (1) zbyli sporny lokal na rzecz osób trzecich, nie będących dla nich osobami bliskimi. Sąd Rejonowy podniósł, że bezsporne między stronami było również to, że do zawarcia umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) doszło w szczególnym trybie unormowanym przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jak również, że w związku ze zbyciem przedmiotowego lokalu powódka udzieliła pozwanym bonifikaty w rozumieniu tej ustawy.

W ocenie Sądu Rejonowego nie budziło wątpliwości, że sprzedaż spornego lokalu została dokonana w szczególnym trybie przewidzianym tą ustawą, co jasno wynika z § 4 umowy sprzedaży z dnia 10 maja 2000 roku, w której to strony wyraźnie i jednoznacznie oświadczyły, iż zawierana jest ona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy wskazał, że również analiza treści uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku. numer (...)w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, którą strony okazały i przedłożyły przed notariuszem podczas zawierania ww. umowy, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotową uchwałą Rada Miasta S. wyraziła zgodę na udzielenie przez właściwy organ Gminy bonifikaty w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. (48.940 złotych), a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwanych za ten lokal (8.564,50 złotych) stanowi w istocie udzieloną pozwanym przez powódkę bonifikatę w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej ustawy.

Sąd Rejonowy zauważył, że stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama, albowiem dotyczy on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę i przewidywał prawo żądania przez Gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sąd Rejonowy wskazał, że w pierwotnym brzmieniu wskazanego uregulowania termin „karencji" wynosił 10 lat, jednak na skutek nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 roku. Nr 6, poz. 70) z dniem 15 lutego 2000 roku wskazany wyżej termin uległ skróceniu do lat 5. Sąd Rejonowy przyjął jednocześnie, że do umów sprzedaży lokali zawieranych przez Gminę z najemcą zastosowanie znajdą przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określają prawa i obowiązki stron umowy, w tym ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty według zasad obowiązujących w dacie zawarcia umowy, przy czym miarodajnym dla oceny ewentualnego obowiązku w zakresie zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji winien być stan prawny istniejący w dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego.

Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że skoro w rozpoznawanej sprawie umowa sprzedaży pozwanym lokalu przez powodową gminę zawarta została w dniu 10 maja 2000 roku, a do umowy sprzedaży doszło w dniu 10 stycznia 2005 roku, to należy uznać, że zdarzenie kreujące prawo powódki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty zaistniało pod

rządami art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym nowelą z dnia 7 stycznia 2000 roku, która weszła w życie z dniem 15 lutego 2000 roku. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że w dniu 10 stycznia 2005 roku zaktualizowały się przesłanki warunkujące powstanie uprawnienia powódki do dochodzenia od pozwanych zwrotu udzielonej przy sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w S. zwaloryzowanej bonifikaty, gdyż w tym dniu, a zarazem przed upływem 5-letniego terminu od dnia nabycia lokalu od powódki, pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz podmiotów nie należących do osób bliskich pozwanych.

Sąd Rejonowy zauważył, że w łączącej strony umowie sprzedaży nie zastrzeżono żądania zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszego, niż to wynika z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbycia lokalu mieszkalnego, ani też pozwani nie zostali poinformowani o takim ryzyku, jednak sąd uznał, że dla wywołania skutku wynikającego z unormowania omawianego przepisu nie jest konieczna wola, ani nawet świadomość i wiedza stron stosunku prawnego, co do treści norm w systemie obowiązującego prawa, gdyż zastrzeżony ustawowo skutek czynności prawnej powstaje z mocy samego prawa.

Sąd Rejonowy przyjął, iż miarodajnym dla oceny obowiązku w zakresie zwrotu spornej bonifikaty (zwaloryzowanej) winien być stan prawny istniejący w dacie zbycia przedmiotowego lokalu, a więc z daty zawarcia umowy sprzedaży, które nie przewidywały w razie zbycia na rzecz osoby trzeciej nabytego uprzednio lokalu komunalnego zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Sąd Rejonowy uznał, że w tej sytuacji pozwani sprzedając lokal osobom trzecim naruszyli warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uczyniło wywiedzione powództwo w pełni zasadnym.

Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl przywołanych wyżej przepisów zwrotowi podlega kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, której w myśl art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości, dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski". Sąd Rejonowy ustalił, że powódka dochodziła od pozwanego kwoty udzielonej bonifikaty tj. 46.738,05 złotych wraz z waloryzacją liczoną do daty wtórnej sprzedaży lokalu, przy czym szczegółowy sposób jej wyliczenia został pozwanemu przedstawiony w wezwaniu do zwrotu bonifikaty wraz z załączoną do niego tabelą .

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu co do naruszenia przez Gminę zasad współżycia społecznego. Sąd Rejonowy podkreślił, że stosowanie przepisu art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie dopatrzył się okoliczności, które można by uznać za wyjątkowe, szczególne i przemawiające za oddaleniem powództwa. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani niewątpliwie uzyskali korzyść majątkową kupując od Gminy lokal za kwotę 8564,50 złotych, a sprzedając go następnie za kwotę 80.000 złotych. Sąd Rejonowy zauważył, że porównanie powierzchni i ilości pomieszczeń w mieszkaniach przy ulicy (...) nie uzasadnia twierdzenia, że pozwani zostali niejako zmuszeni do sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, aby radykalnie poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Sąd Rejonowy wskazał także, że z aktu notarialnego nabycia lokalu przy ulicy (...) wynika również, iż pozwani na zakup mieszkania przy ulicy (...) przeznaczyli tylko kwotę około 45.000 złotych z ceny, jaką uzyskali ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą. Sąd Rejonowy podniósł, że pozwani sprzedając mieszkanie przy ulicy (...) przed upływem 5 lat naruszyli warunki udzielonej bonifikaty, a zatem sami naruszyli zasady współżycia społecznego, gdyż ratio legis art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest takie, że korzystne zbywanie lokali komunalnych na rzecz ich najemców miało służyć wzmocnieniu zaspokojenia ich sytuacji mieszkaniowej, mocniejszym niż prawo najmu – prawem własności. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwany T. T. (1) jako kierownik referatu prywatyzacji lokali komunalnych Urzędu Miejskiego w S., który zajmował się właśnie sprzedażą mieszkań z bonifikatą, powinien znać i przestrzegać obowiązujące przepisy prawa, co dodatkowo przemawia za nieuwzględnieniem podniesionego przez niego zarzutu naruszenia przez Gminę zasad współżycia społecznego .

Z uwagi na powyższe rozważania Sąd Rejonowy uznając żądanie powódki za uzasadnione w całości zasądził od pozwanego na rzecz powodowa kwotę 46.270,67 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2012 roku

tj. dnia wniesienia pozwu. Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie zasądzenia odsetek uzasadnione jest przepisem art. 481 par. 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., wskazując, że w rozpoznawanej sprawie powódka wygrała proces w całości, co uzasadniało obciążenie strony pozwanej całością poniesionych przez nią kosztów procesu, na które składały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych, ustalone w oparciu o unormowanie § 6 pkt 5 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 , a nadto uiszczony przez powódkę wpis od pozwu w kwocie 2.337 złotych.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 4 lutego 2014 roku wniósł pozwany T. T. (1), zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 58 § 1 kodeksu cywilnego;

- art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- § 17 ust. 2 załącznika do uchwały R. Miasta N. (...)z dnia 16 lutego 2004 r. w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. , art. 30 ust. 1 w związku z art. 40 ust.1 , ust. 2 pkt. 3 i art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz w związku z art. 87 ust. 2 i art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.

poprzez przyjęcie, że Gmina M. S. złożyła ważne oświadczenie w przedmiocie żądania zwrotu bonifikaty w sytuacji, gdy na mocy powołanych wyżej przepisów organ wykonawczy powodowej gminy nie mógł dokonać takiej czynności prawnej.

Na podstawie przywołanych wyżej zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka Gmina M. S. wniosła o apelację i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że sąd pierwszej instancji w granicach wniosków stron przeprowadził wszystkie dowody niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, poddał je ocenie mieszczącej się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie trafne ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. W ocenie Sądu Okręgowego nie zaistniała także potrzeba uzupełnienia postępowania dowodowego, albowiem z jednej strony dowody zawnioskowane przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym były spóźnione w kontekście art. 381 k.p.c., zaś z drugiej strony ich przeprowadzenie nie mogło prowadzić do dokonania odmiennych wniosków co do prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku.

Przeciwko prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie mogą także przemawiać zarzuty apelacyjne.

Sąd Rejonowy dokonał bowiem właściwej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm prawa materialnego, w tym również do norm stanowiących podstawę zarzutów apelacyjnych.

Przed przystąpieniem do omawiania poszczególnych zarzutów apelacyjnych należy poczynić jednak kilka uwag natury ogólnej.

Otóż podkreślenia wymaga, że ustawa o gospodarce nieruchomościami kształtuje generalną zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o jej wartość [vide art. 67 ust. 1 i 3 tejże ustawy]. W art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wprowadził wszakże szereg wyjątków od powyższej zasady, które w ocenie ustawodawcy, usprawiedliwiają zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla ich nabywców. Do wyjątków tych w szczególności zaliczył sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego [vide art. 67 ust. 1 pkt 7 tejże ustawy]. W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis przyjętego unormowania w tym ostatnim zakresie polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca ten uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Realizacja wskazanego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu upustu cenowego na sprzedawany lokal. Skutkuje to przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dziesięcioletni [a następnie pięcioletni] okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Przewidziana w cytowanej jednostce redakcyjnej ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu tą nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. Dokonanie sprzedaży lokalu zgodnie z ustawą rodziło bowiem uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy [uprzedniego najemcy lokalu] zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty. Według wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu sformułowanie ustawy o „zwrocie kwoty równej bonifikacie" nie jest precyzyjne, albowiem w istocie nie chodzi tu o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty.

W niniejszej sprawie z bezspornych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że w dniu 10 maja 2000 roku strony zawarły umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży, w ramach której powódka Gmina M. S. sprzedała pozwanemu T. T. (1) udział w (...)części i pozwanej M. T. udział w (...)części we własności lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...). Z treści powyższej umowy wynika, że wartość rynkowa zbywanego lokalu wynosiła 48490 złotych, natomiast cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku - po zastosowaniu 75 % bonifikaty, a następnie dodatkowej ulgi w wysokości 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty – została ustalona na kwotę 8564,50 złotych. Oznacza to, że wysokość udzielonej nabywcom lokalu bonifikaty wyniosła łącznie 39925,50 złotych, która przypadła im proporcjonalnie do wysokości uiszczonej przez nich ceny, a tym samym wysokości przypadających im udziałów w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zaznaczyć trzeba, że w powyższej kwocie mieści się także wskazana w umowie z dnia 10 maja 2000 roku „ulga za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty", albowiem jest to integralny element bonifikaty udzielonej pozwanym w oparciu o ten sam przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz postanowienia uchwały Rady Miasta S. Nr (...)z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Z tego względu przyjąć trzeba, że doszło do skutecznego udzielenia przez powódkę bonifikaty w cenie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na rzecz pozwanych na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku ustawy o gospodarce nieruchomościami ze wszystkimi skutkami wynikającymi z powyższej regulacji prawnej, w tym również z uprawnieniem powódki do zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty w przypadku ziszczenia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 tejże ustawy.

Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że nie ma w tej mierze znaczenia, że strony w umowie z dnia 10 maja 2000 roku nie zastrzegły wprost możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty.

Do wniosku tego prowadzi okoliczność, iż w § 2 powyższej umowy strony wyraźnie i jednoznacznie zastrzegły, iż zawierana jest ona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Niezależnie od powyższego zwrócić trzeba uwagę, iż w uchwale Rady Miasta S. Nr (...)z dnia 29 grudnia 1997 roku w

sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, do której odwołały się strony w umowie, wyraźnie wskazano, iż wydana ona została między innymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Powyższe postanowienia nie pozostawiają najmniejszych wątpliwości co do tego, iż łączącą strony umowę zawarto w szczególnym trybie unormowanym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Z tego względu uznać trzeba, że uprawnienie powódki do domagania się od pozwanych zwrotu świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej pozwanym bonifikaty w cenie nabycia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w razie spełnienia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowiło integralny element dokonanej przez strony czynności prawnej w postaci umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia1 0 maja 2000 roku. Jak wskazano wyżej - bez znaczenia pozostaje okoliczność, że strony w treści powyższej umowy nie zawarły postanowień regulujących zwrot udzielonej pozwanym bonifikaty, albowiem uprawnienie powódki do domaganie się spełnienia tego rodzaju świadczenia wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie zaś z treścią art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. W niniejszej sprawie z treści umowy z dnia 10 maja 2000 roku wynika, że do zawarcia powyższej umowy doszło w szczególnym trybie, jaki ustawodawca unormował w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i tym samym przepisy tejże ustawy w sposób bezpośredni kształtują prawa i obowiązki stron oznaczonej wyżej umowy. Dotyczy to także normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który ma charakteru przepisu bezwzględnie obowiązującego. Podkreślić trzeba, że taki pogląd jest utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego [vide uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 roku, III CZP 112/05, OSNC 2006/11/84; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 roku, IV CK 300/04, LEX nr 589989], w którym wskazuje się, że zastrzeżenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty jest elementem umowy sprzedaży lokalu. Zastrzeżenie to, ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży, w ramach którego bonifikata została udzielona, stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie sprzedaży nie zostało wyraźnie przewidziane. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie tej umowy jest bowiem określona nie tylko jej postanowieniami, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To, że czynność prawna wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz wynikające także z ustawy, przewidziano jednoznacznie w art. 56 k.c. Z tych założeń należy wyprowadzić stanowisko, że stosunek prawny, kreujący „potencjalny" obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje już w chwili nabycia lokalu mieszkalnego od gminy. Konkludując przyjąć trzeba, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których przepis art. 68 ust. 2 tejże ustawy uzależnia żądanie zwrotu bonifikaty.

Sąd Rejonowy trafnie uznał także, że powyższe uprawnienie aktualizuje się dopiero po spełnieniu przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Powyższy przepis wiąże bowiem powstanie oznaczonego wyżej roszczenia ze zdarzeniem polegającym na zbyciu przez osobą obowiązaną nieruchomości, która uprzednio została nabyta przy uwzględnieniu bonifikaty określonej w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W niniejszej sprawie oznacza to, że roszczenie powódki o zwrot świadczenia stanowiącego równowartość bonifikaty udzielonej pozwanym w związku z nabyciem przez nią lokalu mieszkalnego położonego w lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) powstało w dniu zbycia przez pozwanych powyższego lokalu mieszkalnego, co nastąpiło w dniu 10 stycznia 2005 roku. Z tego względu Sąd Rejonowy trafnie ocenił zasadność roszczenia powódki o zwrot bonifikaty udzielonej stronie pozwanej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami według stanu prawnego istniejącego w dacie powstania tego roszczenia, czyli w dniu 10 stycznia 2005 roku [analogiczny pogląd można wyprowadzić z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118]. W tej dacie obowiązywały przepisy art. 68 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie

niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), który stanowiły, że „2. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. 2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia: 1) na rzecz osoby bliskiej, 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa".

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że przesłanki przewidziane w tym przepisie zostały spełnione, albowiem pozwani zbyli lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat od jego nabycia i powyższe zbycie nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

Za chybiony uznać podniesiony na rozprawie apelacyjnej zarzut strony pozwanej, że w badanej sprawie wyżej wymienione przepisy nie mają zastosowania, albowiem przedmiotem sprzedaży na rzecz pozwanego T. T. (1) nie był lokal, lecz określony ułamkowo udział w prawie własności lokalu i tym samym przedmiotem zbycia przez niego był ten sam udział w powyższym prawie majątkowym.

Przede wszystkim, podkreślenia wymaga, że jakkolwiek przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami konsekwentnie posługują się pojęciem nieruchomości, to nie budzi wątpliwości, że przedmiotem regulacji zawartej w powyższym akcie prawnym są także czynności prawne mające za przedmiot udział w nieruchomości. Regulacje dotyczące nieruchomości z reguły bowiem odnoszą się także do udziału w ich własności. Gdyby było inaczej, musiałoby to być w przepisie wyraźnie zaznaczone [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2003 roku, II CKN 1239/00]. Z tego względu okoliczność, że w art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami mowa jest o nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny, nie oznacza, że przedmiotem zbycia może być nieruchomość jako całość. Wykładnia celowościowa tego przepisu wskazuje, że przedmiotem umowy sprzedaży, w związku z której dokonaniem dany podmiot uzyskał bonifikaty od ceny sprzedaży, może być również udział we współwłasności nieruchomości. Ten wniosek jest tym bardziej uzasadniony, gdy - tak jak to ma miejsce w badanej sprawie - następuje sprzedaż prawa własności lokalu w całości na rzecz dwóch nabywców na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych. Analogicznie uznać trzeba, że obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami powstaje w przypadku zbycia zarówno nieruchomości lokalowej w całości, jak i udziału w prawie własności tego lokalu.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że powódce przysługuje w stosunku do pozwanych roszczenie o zwrot świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej pozwanym bonifikacie po jej waloryzacji.

Wbrew twierdzeniom skarżącego do odmiennego wniosku nie może prowadzić analiza treści uchwały Rady Miasta S. numer XVI/316/04 z dnia 16 lutego 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S.. Uchwała powyższa w § 17 ust. 1 wprowadziła obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, w sytuacji gdy nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że uchwała ta przewidywała, że przepis ten ma zastosowanie wyłącznie do nabywców, którzy nabyli lokal od powódki po wejściu w życie tej uchwały, czyli po 7 kwietnia 2004 roku, jednak z tego postanowienia nie można wyprowadzić wniosku, że strona powodowa zrezygnowała z dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które nabyły lokale komunalne przed tą datą. Uprawnienie powyższe wynika bowiem wprost z przepisu ustawy, to jest z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i w istocie zbędne było wprowadzanie w tym zakresie przepisów prawa miejscowego.

Z tych względów przyjąć trzeba, że powódka – po spełnienia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – nabyła roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym w związku z zawarciem przez strony umowy z dnia 10 maja 2000 roku.

Za bezzasadny uznać trzeba zarzut pozwanego, że czynność prawna polegająca na wystąpieniu przez Prezydenta Miasta S. z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty była nieważna. Przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami posługuje się pojęciem "właściwego organu". Z art. 11 ust. 1

tejże ustawy wynika, że właściwym organem reprezentującym jednostkę samorządu terytorialnego jest jej organ wykonawczy. Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym organem wykonawczym gminy jest wójt [burmistrz lub prezydent miasta], który tym samym jest uprawniony do złożenia w imieniu gminy oświadczenia w przedmiocie żądania zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty. Wbrew twierdzeniom skarżącego - do dokonania powyższej czynności organ wykonawczy gminy nie musi uzyskać zgody rady gminy wyrażonej w formie uchwały. Bezzasadne jest powoływanie się przez pozwanego na art. 18 ust. 1 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Z przepisu tego wynika wprawdzie, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, jednak przepis ten nie ma zastosowania w badanej sprawie. Po pierwsze, samo wystąpienie z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty stanowi czynność zwykłego zarządu. Po drugie, nie można uznać, aby pojęcie "zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości" obejmowało także zwrot udzielonych bonifikat [vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2013 roku, I Sa/Wa 60/13]. Po trzecie, przesłanki powstania uprawnienia do zwrotu bonifikaty oraz tryb dochodzenia jej zwrotu został w sposób szczególny uregulowany w art. 68 ust. 2 - 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Jest znamienne, że obecnie obowiązujący art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że "właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku". Z tego przepisu a contrario wynika, że to wójt gminy [burmistrz lub prezydent] samodzielnie realizuje prawo gminy do żądania zwrotu bonifikaty, natomiast zgoda rady gminy jest konieczna jedynie do odstąpienia przez ten organ od tego żądania.

Akceptując co do zasady stanowisko pozwanego, że organ wykonawczy gminy jest obowiązany stosować się do uchwał rady gminy, co wynika z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, podkreślić trzeba, że z żadnej uchwały nie wynika zgoda Rady Miasta S. na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanemu. Jak wskazano wyżej - takiego wniosku nie można w szczególności wyprowadzić z treści uchwały Rady Miasta S. numer (...)z dnia 16 lutego 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S.. Sam fakt, że w tej uchwale przewidziano wprost obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą lokali zbytych po wejściu w życie tej uchwały nie jest tożsame z generalnym odstąpieniem od żądania zwrotu bonifikaty udzielonych za okres wcześniejszy - tym bardziej, że kompetencja do skorzystania z możliwości odstąpienia od powyższego żądania w indywidualnych sprawach należy zawsze do organu wykonawczego gminy.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że z urzędu jest mu wiadome, że istniał okres, w którym Gmina M. S. nie dochodziła roszczeń o zwrot udzielanych bonifikat w przypadkach objętych dyspozycją art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak sam fakt zaniechania podejmowaniu tego rodzaju czynności nie jest tożsame ze zrzeczeniem się roszczenia z tego tytułu w stosunku do konkretnego. W przypadku pozwanego Gmina M. S. nigdy takiego oświadczenia nie złożyła - co więcej podkreślić trzeba, że mogła to uczynić dopiero po powstaniu zobowiązania pozwanego do zwrotu udzielonej bonifikaty, czyli po 10 stycznia 2005 roku, zaś pozwany na zaistnienie w tym czasie tego rodzaju zdarzenia się nie powołał. Powoływanie się na wcześniejszą politykę Gminy M. S. w tym zakresie nie mogło mieć znaczenia prawnego, co czyniło także zbędnym przeprowadzenie zawnioskowanych przez pozwanego w tym zakresie dowodów.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Wbrew twierdzeniom pozwanego - w badanej sprawie nie może mieć zastosowania treść art. 5 k.c.

Przepis ten reguluje instytucję nadużycia prawa podmiotowego, stanowiąc, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Działanie lub zaniechanie uprawnionego wbrew tej regule nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Na wstępie zauważyć trzeba, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa i zasady współżycia społecznego. Podkreślenia wymaga, że treść zasad współżycia społecznego nie jest zdefiniowana. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 1756/00, nie publ.] podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej [art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku], należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W badanej sprawie istotne znaczenie ma okoliczność, że roszczenie powódki wynika wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat. Korzystanie przez powódkę z jej uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Do wniosku tego prowadzi okoliczność, że przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, albowiem 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.

W ocenie Sądu Okręgowego - sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że w niniejszej sprawie nie zachodziły takie szczególne okoliczności.

Podkreślenia wymaga, że ratio legis unormowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu. Z tego względu umożliwienie pozwanym bezprzetargowego nabycia nieruchomości – w dodatku po skorzystaniu z bonifikaty – stanowiło niewątpliwie formy pomocy w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Podkreślenia wymaga także, że poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na warunkach preferencyjnych powódka w istocie doprowadziła do zmniejszenia swego majątku, zaś realną korzyść z tego tytułu odnieśli przede wszystkim najemcy lokali mieszkalnych, którzy uzyskiwali prawo własności zajmowanych mieszkań za cenę znacznie niższą niż obowiązująca na wolnym rynku. Z tego względu zasady sprawiedliwości społecznej wymagały, aby osoby, które w ten sposób nabyły lokale mieszkalne, przeznaczyły te lokale na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, a nie czyniły je przedmiotem obrotu prawnego, gdyż odmienne rozwiązanie prowadziłoby do uzyskiwania korzyści majątkowych przez poszczególne jednostki kosztem interesów gminy, czyli de facto całej lokalnej społeczności.

Sąd wziął pod uwagę, że do zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) doszło kilka miesięcy przed upływem terminu przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nie oznacza to jednak, że w tym konkretnym przypadku został spełniony cel powyższej regulacji ustawowej, jakim było wprowadzenie czasowego ograniczenia możliwości dysponowania lokalami mieszkalnymi nabywanymi na preferencyjnych warunkach od jednostek samorządu terytorialnego. Zauważyć trzeba, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży z dnia 10 maja 2000 roku okres karencji w zbyciu lokalu wynosił dziesięć lat, natomiast dopiero w wyniku zmian ustawowych doszło do skrócenia tego okresu do pięciu lat, co było bardzo korzystnym rozwiązaniem dla pozwanych jako nabywców nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest zasadne, aby poprzez zastosowanie klauzuli nadużycia prawa wprowadzać dalsze skrócenie okresu obowiązywania ograniczeń w zbywaniu lokali mieszkalnych nabywanych na warunkach preferencyjnych, albowiem w przypadku udzielenia pomocy publicznej należy wymagać ścisłego przestrzegania warunków jej przyznania.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można w tym zakresie przypisać istotnego znaczenia okoliczności, że pozwany zbywając lokal działał w przekonaniu o braku obowiązku zwrotu uzyskanej bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu nabytego od powódki przed upływem terminu w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Na wstępie wskazać trzeba, że jest bezsporne, że takiego pouczenia nie zawarto ani w protokole uzgodnień warunków sprzedaży lokalu, ani w samej umowie sprzedaży. Biorąc pod uwagę, że strona powodowa nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanego, że jej pracownicy nie informowali w tym okresie nabywców lokali komunalnych o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, także tę okoliczność uznać trzeba za przyznaną. Sąd wziął jednak pod uwagę, że pozwany w przeszłości był pracownikiem Urzędu Miejskiego w S., do którego obowiązków należało dokonywanie czynności związanych ze sprzedażą lokali komunalnych i z tego względu powinien znać obowiązujące w tym zakresie regulacje. Brak znajomości powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub wadliwa wykładnia tych przepisów nie zwalnia z obowiązku ich stosowania ani ponoszenia skutków ich obowiązywania.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że kolejnym argumentem, na jaki powołała się strona pozwana uzasadniając odwołanie się do konstrukcji nadużycia prawa, był fakt, że środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu przeznaczył na inne cele mieszkaniowe. W badanej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pozwany przeznaczył na nabycie innego lokalu. Podkreślić jednak trzeba, że w chwili zawierania umowy sprzedaży z dnia 10 stycznia 2005 roku cele, na jakie zostały przeznaczone środki uzyskane ze zbycia nieruchomości nabytej na warunkach preferencyjnych, nie miały znaczenia prawnego. Dopiero z dniem 22 października 2007 roku zmieniono treść ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w taki sposób, że w art. 68 ust. 2a pkt. 5 przewidziano, że przepisu ust. 2 nie stosuje się 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 wykorzystanej na cele mieszkaniowe. W ocenie powyższa zmiana stanu prawnego nie może mieć znaczenia dla oceny czynności dokonywanych przez dniem 22 października 2007 roku, albowiem gdyby tak było, to ustawodawca wprowadziłby odpowiednie przepisy przejściowe. W świetle uregulowań prawnych obowiązujących w dacie wtórnego zbycia lokalu przez pozwanych okoliczność, że pozwani wykorzystali uzyskane w ten sposób środki na inne cele mieszkaniowe nie oznaczał natomiast, że cel udzielonej im pomocy publicznej został spełniony. Jak wskazano wyżej, umożliwienie pozwanym bezprzetargowego nabycia nieruchomości – w dodatku po skorzystaniu z bonifikaty – stanowiło niewątpliwą pomoc w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanym. Wykorzystywanie pomocy publicznej na polepszenie warunków swojego bytu, poprzez nabycie innego - według pozwanego - lokalu mieszkalnego w żadnej mierze nie stanowi wypadku szczególnie uzasadnionego, który obecnie mógłby powodować oddalenie powództwa na zasadzie art. 5 k.c. Cel, który przyświecał stronom w momencie zbywania nieruchomości w żadnej mierze, z uwagi właśnie na sprawiedliwość społeczną, nie uzasadnia bowiem zastosowania klauzuli generalnej w przedmiotowej sprawie. Nie można bowiem wymagać od gminy, że będzie pomagać pozwanym w poprawie ich standardu życia - kosztem interesów wszystkich członków wspólnoty samorządowej.

Z tego punktu widzenia nie można uznać za nadużycie prawa przez powódkę domaganie się od pozwanych zwrotu całości zwaloryzowanej bonifikaty, skoro pozwani naruszyli „zakaz" sprzedaży nabytego lokalu przez okres przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, będący podstawowym wymogiem udzielenia im pomocy publicznej w postaci obniżenia ceny sprzedaży najmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.

W ocenie sądu nie można także wyprowadzać konstrukcji nadużycia prawa z faktu, że powódka wystąpiła z żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty po upływie ponad siedmiu lat od zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) 1. Po pierwsze, nie ma związku pomiędzy terminem realizacji powyższego roszczenia a oceną jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia – tym bardziej, że w tym okresie nie zaistniały żadne szczególne okoliczności, które wpływałyby na sytuację obu stron umowy, zwłaszcza możliwość zwrotu należnego świadczenia przez pozwanych. Po drugie, „zwłoka" powódki w dochodzeniu przysługującej jej wierzytelności wywołała niekorzystne skutki dla samej strony powodowej, albowiem waloryzacja kwoty bonifikaty podlegającej zwrotowi

mogła nastąpić i tak tylko do momentu, w którym powódka mogła najwcześniej wezwać pozwanych do zwrotu tego świadczenia, czyli do lutego 2005 roku, natomiast odsetki za opóźnienie przysługują powódce dopiero od dnia wniesienia pozwu. Oznacza to, że w okresie od lutego 2005 roku do października 2012 roku powódka na skutek swojej opieszałości w dochodzeniu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty została pozbawiona ewentualnych odsetek za opóźnienie, zaś pozwani w tym samym czasie korzystali z powyższych środków bez żadnych negatywnych dla siebie konsekwencji.

Konkludując, analiza powyższych okoliczność prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że domaganie się przez powódkę zwrotu bonifikaty otrzymanej przez pozwanych nie stanowi nadużycia przysługującego stronie powodowej prawa ani nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok okazał się w pełni prawidłowy, co uzasadniało oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej.

Z tego względu na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie – biorąc pod uwagę, że apelacja strony pozwanej została oddalona w całości - pozwana powinien zwrócić powodowi całość poniesionych kosztów procesu przed sądem drugiej instancji. W rozpoznawanej sprawie koszty te wyniosły 1200 złotych, na którą to kwotę składało się wyłącznie wynagrodzenie radcowskie ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 6 pkt. 5 w związku z § 2 ust. 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie II sentencji.