

Sygn. akt III C 218/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2022 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko E. K. (1) i R. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych E. K. (1) i R. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 55.228,02 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 maja 2010 r. do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanych E. K. (1) i R. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 8.162 zł (osiem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 218/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2021 roku powódka Gmina M. S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanych E. i R. K. solidarnie kwoty 55.228,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 7 maja 2010 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, że dotyczy ono zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wysokości bonifikaty, jaką pozwani otrzymali od powódki przy nabywaniu nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości gruntowej (dla której prowadzona jest KW nr (...)). Powódka podała dalej, że w dniu 26 listopada 2001 roku, czyli jedynie po upływie około 7 miesięcy od dnia nabycia (23 kwietnia 2001 r.) pozwani sprzedali przedmiotową nieruchomość wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na rzecz E. K. (2), która nie była dla pozwanych osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ugn, za cenę 70.000 zł. Pozwani uzyskali bonifikatę w wysokości 54.140,62 zł. Po waloryzacji tej kwoty na miesiąc grudzień 2001 r., przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” – wysokość zwaloryzowanej bonifikaty podlegającej zwrotowi,

to kwota 55.228,02 zł. Powódka podniosła także, że pismem z dnia 24.05.2010 r. wyjaśniła pozwanym, że z uwagi na zasadę nie retroakcji, nie można zastosować w przedmiotowej sprawie aktualnie obowiązującej regulacji (które wyłączają żądanie zwrotu bonifikaty w sytuacji przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie innej nieruchomości).

W dniu 9 lutego 2022 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości żądanie pozwu (sygn. akt III Nc 1756/21).

W przepisany terminie pozwani E. K. (1) i R. K. reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wywiedli sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 9 lutego 2022 roku wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani podali, że zastosowanie w niniejszej sprawie winny znaleźć przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym na dzień dokonywania czynności zbycia mieszkania, tj. na dzień 26 stycznia 2001 roku. Powyższa kwalifikacja powoduje, że o ewentualnej odpowiedzialności pozwanych będzie decydował art. 68 ust. 2 ugn. Zdaniem pozwanych, wspomniana wyżej regulacja i przewidziana w niej „możliwość” żądania zwrotu bonifikaty, oznacza, iż organ winien dokonać kwalifikacji przeprowadzonej transakcji z perspektywy celu ustawy, jak również realizacji postulatu wyrażonego w art. 75 Konstytucji RP. Niezależnie od powyższego, pozwani podnieśli, że wytoczenie przez powoda powództwa jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, a uwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W dalszej kolejności pozwani powołani się na nową regulację wprowadzoną przepisem art. 69 ust. 2a pkt 5 ugn wskazując, że nawet jeżeli regulacja została wprowadzona po dokonaniu sprzedaży, to obowiązywała w momencie sformułowania przez powódkę żądania zwrotu bonifikaty. W ocenie pozwanych, precyzuje ona natomiast sposób realizacji celu ustawy i wyznacza kierunek interpretacji, zaistniałych przed wejściem w życie przywołanej wyżej normy.

W piśmie procesowym z dnia 24 maja 2022 roku- odpowiedzi na sprzeciw powódka Gmina M. S. wniosła o oddalenie sprzeciwu w całości jako niezasadnego, przywołując tym samym liczne orzecznictwo Sadu Najwyższego w przedmiocie zwrotu bonifikat udzielonych w związku z zakupem mieszkania. W ocenie powódki, pozwani swoim zachowaniem wypełnili przesłanki z art. 68 ust. 2 ugn w brzmieniu z 2001 roku, a zatem powódka ma obecnie prawo żądać od nich zwrotu bonifikaty. Powódka wskazała, że pozwani żadnym dowodem nie wykazali, aby swoim działaniem nie uzyskali korzyści majątkowej, wręcz przeciwnie – szybka sprzedaż lokalu po jego nabyciu od powódki, potwierdza działanie wyłącznie dla czystego zysku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. i R. K. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) (KW (...)), z którym związany jest udział w nieruchomości gruntowej (KW (...)).

Powódka Gmina M. S. w dniu 23 kwietnia 2001 roku zawarła z pozwanymi E. i R. K. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z § 4 Umowy pozwani nabyli lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części. Pozwani nabyli także na 99 lat prawo do współużytkowania wieczystego działki stanowiącej działkę nr (...), obręb 154/2, położoną w S. przy Al. (...). (...), 86, 87, 88 oraz przy Pułaskiego 4.

W § 2 Umowy strony oświadczyły, że zawierają umowę w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz art. 34 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz, że nabywca spełnia wszystkie warunki wymagane dla sprzedaży bezprzetargowej Uchwałą Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych i budynków. Cena sprzedaży lokalu została ustalona na kwotę 11.484,38 zł (§ 6 Umowy).

N., a nadto:

- umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste – k. 8-9,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

Wartość lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu na dzień 12 kwietnia 2001 roku wynosiła 65.625,00 zł. Przy uwzględnieniu bonifikaty 75% cenę ustalono na kwotę 16.406,25 zł, natomiast przy uwzględnieniu 30% ulgi na zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty cenę ustalono na kwotę 11.484,38 zł. Wobec powyższego, wartość lokalu zgodnie z § 16 ust. 1 załącznika do Uchwały Rady Miejskiej z dnia 29.12.1997 r. wyniosła 11.484,38 zł i taką cenę pozwani za nabycie nieruchomości -lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) uścili.

Niesporne, a nadto:

- protokół uzgodnień z 17.04.2001 r. – k. 10 v.,
- wyciąg obrazujący wartość lokalu oraz udzielonej bonifikaty – k. 24;
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

15 listopada 2001 roku R. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę przyrzeczenia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Niesporne, a nadto:

- umowa przyrzeczenia odrębnej własności lokalu mieszkalnego – k. 16-17,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

W dniu 26 listopada 2001 roku pozwani E. i R. K. zawarli z E. i W. K. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

Pozwani sprzedali ww. nieruchomość E. K. (2) wraz z przynależnym udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku mieszkalnego oraz w wieczystym użytkowaniu gruntu za kwotę 70.000 zł (§ 3 i 4 Umowy). Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującym nastąpiło w terminie do 15 grudnia 2001 roku.

Niesporne, a nadto:

- umowa sprzedaży z dnia 26.11.2001 r. – k. 11-12,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2010 roku Gmina M. S. wezwała pozwanych do zwrotu bonifikaty w wysokości 67.942,12 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo zostało doręczone E. i R. K..

Dowód:

- wezwanie z dnia 21.04.2010 r. – k. 13-14,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 maja 2020 roku pozwani wskazali, że nie zaistniały przesłanki warunkujące konieczność zwrotu świadczenia, bowiem w dniu 10 marca 2003 roku pozwany R. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stosownie do treści § 3 lit a Umowy pozwany R. K. był zobowiązany uścić na rzecz Spółdzielni kwotę 115.000,00 zł, a uczynił to ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nabytego od powódki.

Dowód:

- pismo z dnia 07.05.2010 – k. 15,
- umowa o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – k. 17 v. – 18,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

Pismem z dnia 24 maja 2010 roku powódka Gmina M. S. raz jeszcze wyjaśniła pozwanym, że w dacie zawarcia umowy i udzielenia bonifikaty, tj. 21 kwietnia 2001 roku, obowiązywały unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu, które nie przewidywały w razie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej, zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej transakcji na cele mieszkaniowe.

Dowód:

- pismo z dnia 24.05.2010 r. – k. 19-20,

W dniu 25 listopada 2011 roku powódka Gmina M. S. skierowała do sądu wnioski o zaważanie pozwanych do próby ugodowej. W ramach posiedzenia pojednawczego nie doszło do zawarcia ugody.

Dowód:

- wniosek o zaważanie do próby ugodowej – k. 21-22,
- protokół z posiedzenia pojednawczego – k. 23,
- przesłuchania pozwanego R. K. k.73.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

W niniejszej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się zasądzenia od pozwanych E. K. (1) i R. K. solidarnie kwoty 55.228,02 zł tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej na zakup nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, w związku ze sprzedażą tego lokalu na rzecz osoby trzeciej przed upływem ustawowego terminu od dnia nabycia nieruchomości.

Swoje roszczenie powódka wywodziła zatem z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy.

Według stanowiska Sądu Najwyższego zaprezentowanego w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. (III CZP 59/02), miarodajna dla określenia prawa czasowo właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości, a zatem przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy sprzedaży i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na osoby trzecie (26 listopada 2001 roku).

Wobec powyższego, na kanwie niniejszej sprawy należy brać pod uwagę wyłącznie brzmienie przepisów według stanu na dzień naruszenia przez pozwanych przepisów ustawowych zawartych w art. 68 ugn, tj. zbycia lokalu objętego bonifikatą, gdyż zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ugn, bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, obowiązek ten bowiem - jak wynika z art. 68 ust. 2 ugn - jest treścią odrębnego zobowiązania wynikającego z ustawy, które aktualizuje się w razie przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego (zob. wyrok SN z dnia 7 grudnia 2012 r., II

CSK 256/12, LEX nr 1288633). Podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty jest stan prawny z chwili zbycia nieruchomości. Ten utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd jest oparty na słusznym założeniu, że jeżeli powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili wystąpienia tego zdarzenia (zob. wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11; uchwałę SN z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75).

Mając na uwadze treść cytowanego przepisu należy zaznaczyć, iż w stanie prawnym właściwym dla niniejszego stanu faktycznego, nie obowiązywał jeszcze przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który został wprowadzony do ustawy dopiero na podstawie nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 r., która weszła w życie 22 października 2007 r. (Dz. U. 07.173.1218). A zgodnie z tym przepisem, 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.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że powódka Gmina M. S. dokonała w dniu 23 kwietnia 2001 r. zbycia lokalu komunalnego przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanych E. i R. K. z zastosowaniem bonifikaty. Nie budziło żadnych wątpliwości stron także to, że nabywcy następnie sprzedali ww. lokal w dniu 26 listopada 2001 r. na rzecz osób trzecich, które nie były dla niego osobami bliskimi. Pozwani nie zakwestionowali też wysokości udzielonej bonifikaty po waloryzacji.

Powódka upatrywała obowiązku pozwanych do zwrotu bonifikaty w niespełnieniu ustawowych warunków sprzedaży lokalu. Pozwani tymczasem kwestionowali zasadność żądania powódki, wskazując, że sprzedaż mieszkania przy ul. (...) w S. podyktowana była nadzwyczajną zmianą sytuacji życiowej ich rodziny, przy czym pieniądze uzyskane ze sprzedaży w całości przeznaczone zostały na wkład własny lokalu mieszkalnego nabytego przez pozwanych w ramach spółdzielczej własnościowej umowy. Jako, że stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał co do zasady bezsporny, rzeczą Sądu pozostawała ocena sposobu i celu zbycia lokalu przez pozwanych oraz istnienie podstaw do zwrotu bonifikaty.

Zgodnie zatem z art. 68 ust. 1 ugn w brzmieniu aktualnym na dzień 26 listopada 2001 roku, właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 7) jako lokal mieszkalny,
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2.

W myśl przepisu art. 68 ust. 2 ugn, właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Dokonując oceny cytowanego przepisu należy uznać, iż celem a zarazem intencją ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami mieszkalnymi, nabytymi na preferencyjnych zasadach za cenę znacznie niższą od wartości rynkowej, poprzez wprowadzenie sankcji za zbycie lokalu mieszkalnego nabytego z zastosowaniem bonifikaty. Wyraźnie określono przy tym wyjątki od stosowania sankcji w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty. W dacie sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 26 listopada 2001 r. takim wyjątkiem nie było z pewnością zbycie lokalu mieszkalnego, w sytuacji jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone być miały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przepis ten wszedł bowiem w życie w dniu 22 października 2007 r., więc już po dacie zbycia przez pozwanych lokalu objętego bonifikatą.

Nie mają więc racji pozwani powołując się na przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ugn, ponieważ zapis ten nie ma zastosowania w odniesieniu do niniejszej sprawy. Pozwani bowiem nabyli od powódki lokal w dniu 23 kwietnia 2001 roku, a zbyli go już w dniu 26 listopada 2001 roku. Zgodnie zaś z treścią Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., w sprawie III CZP 131/09, przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 w brzmieniu nadanym 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) tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzeda go po dniu 21 października 2007 r.

Pozwani nadto zarzucali powódce nadużycie przez nią jej prawa podmiotowego w żądaniu zwrotu bonifikaty, wskazując przy tym, że sprzedaż lokalu przy ul. (...) w S. podyktowana była chęcią zamieszkania w większym mieszkaniu, a nadto, że powódka skierowała pozew do Sądu dopiero po przeszło 20 latach od dokonania sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S.. Tym samym, pozwani podnieśli, że roszczenie powódki jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 kc. Zgodnie z tym przepisem, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Oceniając roszczenie powódki z punktu widzenia przesłanek stosowania art. 5 kc zauważyć należy, że Gmina, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniona została ustawowo do żądania zwrotu bonifikaty. Zasady współżycia społecznego są szczególnymi regułami postępowania w życiu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowane z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 1997 r. (...), OSP 1998/1/3). Zwroty użyte w art. 5 k.c., zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (tak wyroki SN z dnia 3 października 2000 r. (...) i z dnia 4 października 2001 r. (...)). W innych wyrokach akcentuje się moralny wymiar zasad współżycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które "pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. (...)). Na treść zasad współżycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego, "akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. (...)). Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady (por. wyrok SN z dnia 14 października 1998 r. (...), OSNC 1999/4/75; oraz SN z dnia 20 grudnia 2006 r. (...) i SA w K. z dnia 6 czerwca 2006 r. (...), KZS 2006/7-8/108).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że pozwani nie wskazali żadnej konkretnej zasady współżycia społecznego, jakiej naruszenia miałyby dopuścić się powódka żądając zwrotu bonifikaty. Zgodnie z przepisem art. 6 kc, ciężar

dowodu tej okoliczności obciążał właśnie pozwanych, natomiast pozwani ograniczyli się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że miary zastrzeżeń co do zgodności żądania powódki ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa dopełnia fakt skierowania powództwa po upływie 20 lat od dokonania sprzedaży lokalu przy ul. (...), a nadto wskazywali, że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej dzień przed upływem 10 lat od opisanej transakcji, zostało dokonane wyłącznie w celu przerwania biegu terminu przedawnienia i jako taka, czynność ta stanowiła nadużycie prawa procesowego. Nie naprowadzili w tym zakresie żadnych konkretnych twierdzeń ani dowodów, które w sposób co najmniej dostateczny uprawdopodobniałyby, że działanie powódki jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym celem, a tym samym, że nie zasługuje na ochronę prawną.

Sąd jednocześnie stanowczo wskazuje, że pozwani, nie mogą powoływać się na klauzulę generalną nadużycia prawa, gdyż sami zasady współżycia społecznego naruszyli. Nie mogą więc korzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 kc. Skorzystanie z tej ochrony ma bardzo daleko idące skutki, gdyż niweczyłoby roszczenie - uprawnienie powódki wynikające z przepisu obowiązującego prawa. Dlatego przepis art. 5 kc powinien być stosowany wyjątkowo, tylko w sytuacji, gdy stosowanie prawa prowadzi do sytuacji absolutnie nieakceptowanych. Jak wyjaśniono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r. (II CSK 271/12) zastosowanie lub odmowa zastosowania tego przepisu musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjną prezentację argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 kc musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. Sąd podkreśla, że udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego uzyskiwany kosztem środków publicznych, stawiający go w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co nakazuje ścisłą wykładnię przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Celem ustawy o gospodarce nieruchomościami jest kierunkowa pomoc ułatwiająca stabilizację dotychczasowych stosunków prawnych związanych z korzystaniem z zajmowanego dotąd lokalu poprzez umożliwienie uzyskania „mocniejszego prawa”. Uznaniowy charakter korzystania z roszczenia o zwrot bonifikaty miał jedynie zapewnić podmiotowi publicznemu luz decyzyjny, niezbędny w sytuacjach szczególnych. Późniejsze rozwiązania ustawowe świadczą wprawdzie o zmianie preferencji ustawodawcy, ale nie uzasadniają antycypacyjnej oceny podjętych czynności z odwołaniem do obecnych celów i wartości. Podkreślenia wymaga, że liczba zmian legislacyjnych dotyczących zasad zwrotu bonifikaty była znaczna i zmierzała do ich dostosowywania do praktyki rynkowej. Z jednej strony ustawodawca ułatwiał uzyskanie samodzielnego tytułu prawnego, z drugiej zmierzał do ograniczenia nadużyć w zakresie wykorzystywania uprawnień oraz czerpania nieuzasadnionych korzyści z obrotu lokalami mieszkalnymi. W tym kontekście wskazać zatem należy na niewielki odstęp czasowy między nabyciem, a zbyciem prawa do lokalu przez pozwanych (około 7 miesięcy) oraz znaczną kwotę uzyskanego przez nich przysporzenia majątkowego (około pięciokrotnie więcej). W rozpoznawanej sprawie należy mieć na uwadze, że pozwani nabyli jednopokojowy lokal, z aneksem kuchenny, łazienką i przedpokojem o łącznej powierzchni 37,27 m² za kwotę, która po uwzględnieniu bonifikaty wynosiła niespełna 11.484,38 zł. Tym samym pozwani uzyskali od powodowej Gminy znaczną bonifikatę przy zakupie lokalu komunalnego stanowiącego własność Gminy, a więc majątek wszystkich jej mieszkańców. Sprawilo to, iż za niewielką kwotę nabyli własność, a więc de facto wzbogacili się o wartość nieruchomości kosztem innych mieszkańców. Następnie pozwani, wbrew ustawowemu zakazowi zbywania takiego lokalu w okresie 5 lat od nabycia, sprzedali go osobom trzecim za cenę wyższą niż udzielona bonifikata.

Zbywając ten lokal na wolnym rynku za kwotę 70.000,00 zł, niejako kosztem powódki Gminy M. S., wzbogacili się o kwotę ponad 50.000,00 zł. Powyższa transakcja umożliwiła im zaś nabycie kolejnego lokalu, co w konsekwencji zwiększyło ich majątek.

Wobec powyższego, zarzut nadużycia prawa podniesiony przez pozwanych uznać należało za chybiony.

Pozwani nadto podnieśli, że przy zawieraniu aktu notarialnego nie otrzymali żadnego pouczenia co do warunków zwrotu bonifikaty, a akt notarialny zawierał jedynie ogólne odwołanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powyższy zarzut również należało uznać za chybiony z przyczyn o których mowa także powyżej. W trakcie sporządzania aktu, Notariusz pouczył strony o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego Nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem pięciu lat, licząc od dnia nabycia, zbędzie lokal mieszkalny (z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej) lub przed upływem 5 (pięciu) lat wykorzysta lokal mieszkalny na inne cele (§ 2 aktu notarialnego). Tym samym trudno dać wiarę twierdzeniom pozwanych, że nie mieli świadomości konsekwencji na nich ciążyących w przypadku sprzedaży mieszkania osobom trzecim (nie będącym osobami bliskimi) przed upływem pięciu lat od daty nabycia lokalu. Powyższe doprowadziło do wniosku, że pozwani musieli liczyć się z ryzykiem konieczności zwrotu bonifikaty i mimo to zdecydowali się na podjęcie działań wbrew zakazom cytowanej ustawy, w tym treści art. 68 ust. 2, która powinna być im znana.

Wobec całości przytoczonych okoliczności, Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy nie ma żadnych podstaw do odmowy udzielenia ochrony żądaniu powódki. Działania pozwanych doprowadziły wszak do ich wzbogacenia, nawet patrząc na to, że całość środków została przeznaczona na inne, większe mieszkanie.

Wartość mieszkania wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu wynosiła 65.625,00, zaś po zastosowaniu bonifikaty wyniosła 11.484,38 zł. Zwrotowi zaś podlegała kwota udzielonej bonifikaty po waloryzacji, którą dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski". Kwota po zwaloryzowaniu na grudzień 2001 r. wynosiła zaś 55.228,02 zł. Pozwani, o czym już wspomniano, samej kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, jaką winni zwrócić, nie kwestionowali. Dlatego też w pkt 1. wyroku Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 55.228,02 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, który stanowi, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jak zaś wynika z tezy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r. (II CK 146/02, Lex nr 82271) dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie właściwego organu. Datę początkową naliczania odsetek za zwłokę w płatności zwaloryzowanej bonifikaty Sąd określił zgodnie z żądaniem pozwu, tj. na dzień 7 maja 2010 roku, albowiem w tej dacie pozwani byli już obowiązani do zwrotu ww. świadczenia. Upłynął w niej bowiem czternastodniowy termin określony w wezwaniu z dnia 21 kwietnia 2010 roku.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, których wiarygodności i prawdziwość żadna ze stron nie kwestionowała, a także w oparciu o przesłuchanie pozwanego R. K., które, jako korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, Sąd uznał za w całości wiarygodne. Ustalenia faktycznie między stronami w niniejszej sprawie były niemalże w całości niesporne, a spór stron koncentrował się jedynie na samej zasadności żądania zwrotu bonifikaty i jego oceny prawnej. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej E. K. (1) na podstawie art. 235 [2] §1 pkt 4 k.p.c. jako niemożliwy do przeprowadzenia z uwagi na niestawiennictwo pozwanej na rozprawie pomimo prawidłowego wezwania pod rygorem pominięcia dowodu jej przesłuchania.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Powódka wygrała niniejszy proces w całości, zatem pozwani winni zwrócić jej poniesione koszty procesu. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu w kwocie 2.762 zł obliczona na podstawie art. 13 pkt 2 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika powódki w osobie radcy

prawnego, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 5.400,00 zł.

Łączna wysokość kosztów, jakie poniosła powódka, opiewała na kwotę 8.162 zł.

W związku z tym, Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od pozwanych E. K. (1) i R. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 8.162 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.