

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. pozwem z dnia 19 listopada 2014 roku wniosła o zasądzenie od pozwanych B. P. (1) i D. P. solidarnie kwoty 60.259,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2010 do dnia zapłaty, nadto kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz uchwały Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. powódka udzieliła pozwany bonifikaty w kwocie 58.602,22 zł od ceny nabycia przez nich lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Niniejszy lokal pozwani nabyli na własność w dniu 30 marca 2000 roku, a w dniu 16 czerwca 2000 r. roku pozwani zbyli lokal na rzecz osób trzecich, które nie były dla nich osobami bliskimi. Tym samym pozwani naruszyli warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu. Pismem z dnia 18.01.2010 roku powódka bezskutecznie wezwała pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Dodała, że w maju 2010 r. złożyła wniosek o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej, lecz do ugody nie doszło.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, ze względu na to, iż wniosek o zawezwanie do próby ugodowej podlegał odrzuceniu, a bieg terminu przedawnienia roszczenia nie został skutecznie przerwany. Podnieśli także zarzut nadużycia prawa z art. 5 k.c. Wyjaśnili, że przed przeprowadzeniem wykupu lokalu przy ulicy (...) w S. przez kilka lat usiłowali doprowadzić do jego zmiany na inne mieszkanie komunalne, z uwagi na chorobę nowotworową B. P. (2). Zarzucili, że przedmiotowy lokal w obrębie części mieszkalnej nie posiadał łazienki i toalety. Wskazali dodatkowo na katastrofalny stan techniczny dachu oraz stropu. A nadto, dodali, że mieszkanie w tej okolicy zamieszkałe było ówczesnie przez margines społeczny. Wyjaśnili, że ze względu na stan zdrowia pozwanej w maju 2000 roku zdecydowali się na zakup innego mieszkania. Podnieśli, że czynności związanych z odsprzedażą dokonywali również przy udziale pełnomocnika powódki.

Pismem z dnia 25 marca 2015 r. powódka zakwestionowała stanowisko strony pozwanej. Zarzuciła, że pozwani w żaden sposób nie wykazali podnoszonych przez siebie okoliczności faktycznych. Dodała, że pozwani nabyli od niej lokal, wyłącznie w celu jego sprzedaży na wolnym rynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) należał do zasobów komunalnych Gminy M. S. i stanowił jej własność. Mieszkanie składało się z 2 pokoi, kuchni i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 45,04 m² oraz pomieszczenia przynależnego – w.c. o powierzchni 3,78 m².

Niesporne.

Pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu od około 1969 roku. W 1986 r. pozwanym urodził się syn.

Niesporne, a nadto dowód:

- zeznania pozwanej B. P. (2), k. 118 – 121.

Budynek numer (...) przy ulicy (...) w S. znajdował się w latach 90. XX wieku złym stanie technicznym, bowiem cała kamienica, za wyjątkiem klatki schodowej, nie była remontowana. Dach budynku był nieszczelny, w związku z czym wielokrotnie w ciągu roku dochodziło do zalań, zaś sufit nad mieszkaniem pozwanych groził zawaleniem.

Na posesji nr (...) przy ulicy (...) było dochodziło często do interwencji policji spowodowanych spożyciem alkoholu przez mieszkańców. Interwencje dotyczyły zakłócenia ładu, ciszy nocnej i spokoju. Dochodziło do aktów zanieczyszczeń klatki schodowej – oddawania moczu, porzucania butelek, papierosów i innych śmierci; w obrębie posesji sprzedawano i spożywano narkotyki. Przedmiotowa posesja była objęta szczególnym nadzorem policji z uwagi na zagrożenie przestępczością.

Lokal przy ulicy (...) w S. znajduje się na najwyższej kondygnacji budynku. Jest to mieszkanie dwupokojowe z kuchnią – w jednym pokoju mieszkał syn pozwanych, zaś drugi służył jako salon i sypialnia pozwanych. W lokalu pozwanych nie było łazienki ani toalety. Toaleta znajdowała się na klatce schodowej i była nieogrzewana. W lokalu znajdującym się bezpośrednio pod lokalem pozwanych dochodziło do libacji alkoholowych.

Dowód:

- zeznania świadka J. K., k. 114 – 115,
- zeznania świadka G. K., k. 115-116,
- zeznania pozwanej B. P. (2), k. 118 – 121.

Wiosną 1997 r. u pozwanej wykryto na nowotwór piersi. Terapia trwała około 10 lat. Pozwana przeszła mastektomię. Jesienią 1997 r. pozwana rozpoczęła trwającą rok chemioterapię, którą bardzo źle znosiła, a w jej wyniku straciła włosy i zęby. Pozwana w związku z chorobą i terapią hormonalną cierpiała na depresję i korzystała z pomocy psychiatry. B. P. (2) przyjmowała w okresie choroby leki uspokajające. Stan psychiczny pozwanej poprawił się, po wyprowadzce z lokalu przy ulicy (...) w S..

Obecnie pozwana jest zdrowa i odbywa coroczne wizyty kontrolne w zakresie nowotworowym.

Dowód:

- zaświadczenie lekarskie, k. 55,
- karta informacyjna, k. 56,
- zeznania świadka G. K., k. 115,
- zeznania pozwanej B. P. (2), k. 118 – 121.

W dniu 30.03.2000 roku przed notariusz J. Z. pozwani nabyli od powódki Gminy M. S. własność lokalu położonego przy ul. (...) w S. za cenę 12.630,78 zł, powstałą wskutek zastosowania bonifikaty 75%, a następnie 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty od kwoty 71.033,00 zł stanowiącej faktyczną wartość tego prawa. W akcie notarialnym wskazano, iż umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 16.06.2000 roku przed notariusz J. Z. pozwani i pełnomocnik powódki – E. Z. dokonali zmiany treści aktu notarialnego z 30 marca 2000 r. – repertorium A 2085/2000 sporządzanego przed notariusz J. Z., poprzez prawidłowe wskazanie, że działka miejsca numer (...), położona w S. przy ulicy (...), obręb 157 ma obszar 269 m².

Zarówno w akcie notarialnym, jak i w protokole uzgodnień nie zawarto pouczenia, że pozwani nie mogą zbyć lokalu nabytego przy udzieleniu bonifikaty przed upływem 10 lat. Również ani notariusz, ani pracownik reprezentujący gminę nie udzielał pozwanyom pouczeń o skutkach zbycia lokalu przed upływem 10 lat od jego nabycia.

Dowód:

- akt notarialny z 30.03.2000 r., k. 12-13v,

- akt notarialny z dnia 16.06.2000 roku k. 9-9v,
- protokół uzgodnień, k. 58-59.

Aktem notarialnym zawartym przed notariusz H. P. z dnia 16.06.2000 roku, rep. A nr 5898/2000, pozwani sprzedali V. K. lokal mieszkalny nr (...) składający się z dwóch pokoi kuchni i przedpokoju o powierzchni użytkowej 45,04 m² oraz pomieszczenia przynależnego – w.c. o powierzchni 3,78m², znajdującego się w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności wspólnych części budynku i w prawie wieczystego użytkowania działki, za cenę 58.000 zł, otrzymując całą kwotę w dniu podpisania umowy.

Niesporne, a nadto dowód:

- akt notarialny z dnia 16.06.2000 roku k. 10-11.

W dniu 8.05.2000 roku przed notariuszem H. P. pozwani zawarli z A. F. i Z. F., umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni 59,65m² położonego w S. przy ul. (...). A. 21 za cenę 138.000 zł, przy czym kwota 34.500 zł została zapłacona przez kupujących tytułem zadatku przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży dnia 14 kwietnia 2000 r., a pozostałą resztę ceny w kwocie 103.500 zł kupujący zapłacili w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Środki pieniężne otrzymane przez pozwanych z tytułu ceny sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S. zostały przeznaczone na kwotę uiszczoną przez pozwanych na rzecz A. i Z. F. tytułem umowy z dnia 8.05.2000 roku.

Ponadto pozwani uzyskali kwotę 25.202,10 euro z kredytu bankowego, na podstawie umowy zawartej w dniu 8 maja 2000 r. Kwotę tę przeznaczyli na zakup lokalu mieszkalnego. W dniu 25 maja 2005 r. kredyt wraz z odsetkami został całkowicie spłacony.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 8.05.2000 r., k. 53-54,
- zaświadczenie, k. 57,
- zeznania pozwanej B. P. (2), k. 118 – 121.

W dniu 5 lipca 2000 r. powódka powzięła informację o dokonaniu przez pozwanych sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S.

Niesporne.

Pismem z dnia 18.01.2010 roku, doręczonym pozwanym w dniu 21.01.2010 roku, powódka wezwała pozwanych do zapłaty na rzecz Gminy M. S. kwoty 78.069,02 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), udzielonej przy zbyciu tego lokalu. W wezwaniu wskazano, że pozwani zbyli lokal w dniu 16.06.2000 roku osobie trzeciej, która nie jest dla nich osobą bliską oraz że od nabycia lokalu od gminy do momentu zbycia nie upłynął okres 10 lat.

W odpowiedzi pozwani nie złożyli odpowiedzi na wezwanie powódki.

Niesporne, a nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 6 wraz z dowodem doręczenia k. 7 i wyliczeniem k. 8.

Pismem z dnia 25 maja 2010 r. powódka złożyła do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wnioski o zawiązekanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 78.069,02 zł tytułem zwrotu waloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...).

Pozwani nie stawili się na posiedzeniu wyznaczonym w sprawie I Co 114/10, a do ugody nie doszło.

Dowód:

- wniosek, k. 2-4 w aktach sprawy I Co 114/10,

- protokół, k. 17.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości z uwagi na podniesiony zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Powódka domagała się w przedmiotowym procesie zasądzenia od pozwanych kwoty 60.259,98 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, jakiej udzieliła w odniesieniu do ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741).

Podstawy prawnej wytoczonego powództwa powódka upatrywała w unormowaniu art. 68 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy (dalej u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia informacji o zbyciu przez pozwaną lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na rzecz osób trzecich, a zatem według stanu prawnego na dzień 5.07.2000 roku. Wówczas bowiem, w jej ocenie, powstało dla niej uprawnienie do domagania się zwrotu udzielonej pozwany bonifikaty.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu kształtuje generalną zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o jej wartość (art. 67 ust. 1 i 3 u.g.n.). W art. 68 u.g.n. 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 (art. 68 ust. 1 pkt 7). W orzecznictwie podkreślono, 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 15.01.2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dn. 06.11.2002 r., III CZP 59/02). 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 u.g.n. dziesięcioletni 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 (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 11.04.2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008/10/108).

Pomiędzy stronami nie stanowiło przedmiotu sporu, iż pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. (71.033 zł), a ceną ostatecznie uiszczoną przez pozwanych za ten lokal (12.438,38 zł) stanowiła w istocie udzieloną pozwanej przez powódkę bonifikatę w rozumieniu przepisów u.g.n.

Przy dokonywaniu analizy tak określonego stanu faktycznego wymagało podkreślenia, że jakkolwiek stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Przepis ten dotyczył sytuacji, w której gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomości lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przewidywał on przy tym 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. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) takiej modyfikacji, że przewidywał powstanie zobowiązania do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążającego nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Zgodnie z art. 2a przepis ten nie miał zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zmiana ta nie miała istotnego znaczenia dla określenia charakteru przedmiotowego roszczenia i stanowiła w istocie modyfikację natury redakcyjnej. W ocenie sądu to czy, określone zobowiązanie zostanie opisane w ustawie jako prawo wierzyciela do dochodzenia określonego świadczenia („właściwy organ może żądać zwrotu”), czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia („nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty”) jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym i to od woli wierzyciela zależy, czy roszczenie to zostanie wykorzystane.

Natomiast ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), dokonano w przedmiotowym zakresie zmiany faktycznie istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym przepis ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty – przyp. własny) 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.

Sąd ustalił, iż miarodajnym dla oceny obowiązku pozwanych w zakresie zwrotu spornej bonifikaty (zwaloryzowanej) winien być co do zasady stan prawny istniejący w dacie zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i udzielenia tej bonifikaty oraz z daty zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego. W tych obu datach obowiązywał zaś art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w pierwotnym brzmieniu, który nie przewidywał w razie zbycia nabytego uprzednio lokalu komunalnego na rzecz osoby trzeciej zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych z tej ostatniej transakcji na cele mieszkaniowe. Powołane zwolnienie ustawodawca wprowadził bowiem dopiero ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218), poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym przepis ust. 2 (obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty – przyp. własny) 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.

Ponieważ zatem zarówno wskazana ustawa nowelizacyjna z 2003 r., jak i wcześniejsze ustawy nowelizacyjne z roku 1998 i 2000 nie zawierały przepisów przejściowych, zgodnie z ogólną zasadą nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą zastosowanie znajdowały 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 (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dn. 30.05.2008 r., III CZP 24/08, Biul. SN 2008/5/5).

Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie pierwotna umowa sprzedaży lokalu przez powodową Gminę z pozwanymi zawarta została w dniu 30.03.2000 r., a umowa zbycia lokalu przez pozwaną osobom trzecim doszła do skutku w dniu 16.06.2000 r., a więc oba te zdarzenia zaistniały pod rządami art. 68 ust. 2 u.g.n. w jej pierwotnym brzmieniu, również zasady ustalające obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty określać należy w oparciu o art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu pierwotnym. Art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, iż 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. Kluczowymi dla rozstrzygnięcia sporu zawisłego przed tutejszym Sądem miały nadto unormowania art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., zgodnie z którym „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 jako lokal mieszkalny”, a nadto art. 67 ust. 3 u.g.n. według którego „przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość”.

W przedmiotowej sprawie spór nie dotyczył też tego, iż w dniu 16.06.2000 roku, a zatem przed upływem 10 lat od dnia nabycia lokalu od powódki, pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz V. K., nie należącej do kręgu osób bliskich. Zgodnie z art. 4 pkt 13 u.g.n. osobą bliską w rozumieniu ustawy są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonek, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego, oraz osoba, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu. Pozwani nie negowali twierdzeń powódki co do tego, iż nabywca lokalu mieszkalnego nie należał do powyższego kręgu osób.

Nie może wywoływać najmniejszych wątpliwości, że do zawarcia wskazanej umowy doszło w szczególnym trybie, jaki ustawodawca unormował w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co de facto wynika z treści tej umowy i – jak wynika z zeznań pozwanych – było oczywiste dla pozwanych zarówno w dacie nabycia lokalu, jak i w dacie jego zbycia. W konsekwencji dokonana z udziałem czynność prawna wywołała nie tylko skutki w niej wyrażone (przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na pozwaną), ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. (art. 56 kc). Dla wywołania skutku wynikającego z unormowania cytowanej jednostki redakcyjnej, co podkreśla się zarówno w doktrynie, jak i judykaturze, nie jest konieczna wola ani nawet świadomość i wiedza stron stosunku prawnego co do treści oznaczonej normy zawartej w ustawie. Zastrzeżony bowiem ustawowo skutek czynności prawnej powstaje ex lege. W tym stanie rzeczy nie mogło budzić wątpliwości, iż pomimo niezastrzeżenia w umowie pomiędzy stronami uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i nie poinformowania pozwanych przez pracowników powódki czy notariusza o wynikającym z u.g.n. uprawnieniu w powyższym zakresie, dyspozycja przepisu art. 68 ust. 2 ustawy stała się z mocy prawa elementem treści powstałego wskutek zawarcia umowy stosunku prawnego. Niezależnie od powyższego wymagało podkreślenia, iż prawidłowo ogłoszony i obowiązujący akt prawa powszechnie obowiązującego (w tym ustawa i rozporządzenie) obliuguje każdego do jego przestrzegania bez względu na to, czy zna unormowania w nim zawarte, a nieznajomość prawa szkodzi osobie, której dany przepis dotyczy. W przeciwnym razie brak świadomości prawnej w zakresie stanu ustawodawstwa stałby się przesłanką unikania negatywnych konsekwencji prawnych.

Niezasadny był również podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z treścią przepisu art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia. Z kolei art. 118 k.c. stanowi, że termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata”. Termin przedawnienia o zapłatę z tytułu zwrotu udzielonej przez gminę bonifikaty wynosi 10 lat. Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. „bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie”. Zgodnie z powyższym za wymagalność należy uznać stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek zbiega się z chwilą

uaktywnienia się wierzytelności. W świetle powyższego roszczenie objęte powództwem stało się wymagalne, kiedy powódka powzięła informacje o dokonaniu sprzedaży przez pozwanych przedmiotowego lokalu, a więc w dniu 5 lipca 2000 r.

Pozwani nie kwestionowali powyższej okoliczności, podnosząc jedynie, że bieg terminu przedawnienia nie został przerwany przed dniem 5 lipca 2010 r. w związku z nieprawidłowym złożeniem przez powódkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanych; z akt sprawy I Co 114/10 wynika bowiem, iż co prawda powódka została wezwana do usunięcia braków formalnych wniosku poprzez jego podpisanie, to wniosek znajdujący się w aktach wskazanej sprawy opatrzony jest podpisem pełnomocnika Gminy M. S., przy jednoczesnym braku przesłanek pozwalających na przyjęcie, iż brak ten uzupełniony został po terminie czy w inny, wadliwy sposób, stąd, za art. 130 § 3 k.p.c., przyjąć należy, iż tak poprawione pismo wywołało skutek z dniem jego wniesienia tj. – z dniem 25 maja 2010 r., przerywając bieg przedawnienia dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia.

Pomimo, iż w oparciu o przytoczone ustalenia prawne i faktyczne należało uznać, iż zaistniały ustawowe przesłanki dla nabycia przez powodową gminę uprawnień do dochodzenia od pozwanej zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, to jednak Sąd stanął ostatecznie na stanowisku, iż wystąpienie z przedmiotowym powództwem stanowiło w istocie nadużycie prawa i nie zasługiwało na ochronę prawną. Zgodnie bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie sądu całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania stanowił wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa na tej właśnie zasadzie.

Sąd dokonując ustaleń w tym zakresie oparł się przede wszystkim na zeznaniach pozwanej B. P. (2). Były one bowiem prezentowane w sposób spontaniczny i sugestywny, a także korespondowały z zeznaniami świadków G. K. i J. K.. Strona pozwana nie kwestionowała zaś przywołanych przez nią faktów. B. P. (2) racjonalnie i rzeczowo opisała motyw, jakimi kierowała się wraz z mężem przy podejmowaniu decyzji o zbyciu lokalu uzyskanego od gminy. Za wiarygodne należało uznać twierdzenie, zgodnie z którym wszystkie uzyskane ze sprzedaży mieszkania środki przeznaczyła na zakup innej nieruchomości, bowiem z przedłożonej umowy wynikało, że jej nabycie nastąpiło w krótkim odstępie czasu, a uiszczona na ten cel suma była wyższa, niż cena sprzedaży lokalu przy ul. (...). Sąd dał również wiarę pozwanej, iż celem zmiany miejsca zamieszkania była chęć zapewnienia sobie lepszych warunków do codziennej egzystencji, w tym przede wszystkim ze względu na długoletnią, wyniszczającą chorobę nowotworową pozwanej. Pozwana przekonująco opisała związek między utrudnieniami w codziennym funkcjonowaniu oraz stanem zdrowia swoim oraz jej syna a warunkami panującymi w lokalu przy ul. (...). Podkreśliła pozytywny wpływ, jaki na przebieg jej choroby oraz na jej codzienne funkcjonowanie miała przeprowadzka do lokalu położonego w S. przy (...). A. 21/7. W ocenie sądu nie sposób było uznać, że twierdzenia te nie polegały na prawdzie. Pozwani bowiem zamieszkując jeszcze w lokalu przy ul. (...) czynili starania mające na celu polepszenie panujących tam warunków mieszkaniowych, jednakże czynione przez nich w tym celu zabiegi np. podwieszenie sufitu, nie przynosiły oczekiwanego rezultatu. Również charakter dolegliwości pozwanej (nowotwór, depresja) uprawdopodobniał, że kwestia warunków mieszkaniowych była istotna dla pozwanej.

Godnym odnotowania jest, iż wybór przez pozwanych właśnie mieszkania przy ul. (...), motywowany był nie ceną, lokalizacją czy rozmiarem nabywanego lokalu (choć pozwana przyznała, że wybór w powyższym zakresie, ze względu na kryteria finansowe, był znacznie ograniczony), ale okolicznością, iż w tym właśnie lokalu znajdowała się, posługując się słowami pozwanej: „prześliczna łazienka”. Zakup mieszkania motywowany stanem łazienki znajduje w przypadku pozwanych o tyle racjonalne uzasadnienie, że lokal, w którym mieszkali od końca lat 60-tych pozbawiony był podstawowego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego jakim jest łazienka, zaś toaleta przeznaczona dla mieszkańców tego lokalu znajdowała się poza jego obrębem, co miało szczególne znaczenie przy osobie przewlekłe poważnie chorej, gdzie choroba wiązała się z utratą włosów i uzębienia, a następnie depresją.

Sąd nie mógł również przejść obojętnie nad faktem, iż powodowa Gmina zwlekała z wezwaniem pozwanych do zapłaty bez mała 10 lat, a z wytoczeniem powództwa po zawezwaniu pozwanych do próby ugodowej – kolejne 4

lata. Mimo iż okoliczność ta samodzielnie nie mogła stanowić podstawy oddalenia powództwa, to sąd, wziął ją pod rozwagę rozpatrując, czy i w jakim stopniu powódka wykorzystała wobec pozwanych swoją silniejszą pozycję. Sąd w powyższym zakresie miał na względzie konstatację Sądu Najwyższego wyrażoną w postanowieniu z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 300/07, zgodnie z którą w sytuacji bezzasadnie długiej zwłoki wierzyciela ze skorzystaniem z uprawnienia do wytoczenia powództwa, nie sposób a priori wykluczyć uznanie zarzutu przerwania biegu określonego terminu za kolidujący z art. 5 k.c. Przytoczone orzeczenie odnosi się wprawdzie do biegu terminu zasiedzenia nieruchomości, jednakże przedstawione w nim wnioski mogą, w ocenie sądu, znaleźć zastosowanie również na gruncie rozpatrywanej sprawy.

W oparciu o powyższe ustalenia stwierdzić należało, że powodowa Gmina wytaczając przedmiotowe powództwo wykorzystywała pośrednio swoją mocniejszą pozycję, jaką zajmowała, zawierając z pozwaną umowę sprzedaży lokalu, po drugie zaś występowała z żądaniem w sytuacji, w której wykorzystanie dyspozycji art. 68 ust. 2 u.g.n. pozostawało w sprzeczności z ratio legis tego przepisu. Poza tym rolą art. 68 ust. 2 u.g.n. było niewątpliwie zapobieżenie nadużywaniu dla celów sprzecznych z założeniem przedmiotowej instytucji przywileju przyznanego określonym najemcom. W szczególności takie przypadki mogłyby dotyczyć przeznaczenia uzyskanej bonifikaty na „sfinansowanie” nabycia innych wartości majątkowych niż te, które związane są z potrzebami mieszkaniowymi. W tym celu ustawodawca początkowo przewidział obowiązek zwrotu bonifikaty, w przypadku zbycia lokalu na rzecz innej osoby niż najbliższa. Następnie zaś dokonał w tym zakresie pewnej liberalizacji, wyłączając ten obowiązek również w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze zbycia lokalu na cele mieszkaniowe. Niewątpliwie, albowiem nie zostało to zakwestionowane przez stronę powodową, w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana wykorzystała środki pozyskane ze sprzedaży lokalu w całości właśnie na nabycie praw do innej nieruchomości mieszkalnej. Mimo więc, że sytuacji prawnej pozwanej nie obejmowała norma obowiązującego obecnie art. 68 ust. 2a pkt 6 u.g.n., to jednak aktualny stan ustawodawstwa nie mógł zostać uznany za pozbawiony znaczenia dla oceny społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa, jakie jednostkom samorządu terytorialnego przyznał ustawodawca.

W ocenie Sądu przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. z całą pewnością nie miał na celu zapobieżenia takiej sytuacji, jaka ujawniła się w toku niniejszego postępowania. Co bowiem uznać należało za szczególnie ważne, pozwana nie tylko przeznaczyła cenę uzyskaną poprzez sprzedaż jej lokalu na zakup prawa do innej nieruchomości mieszkalnej, ale wyraźnie wskazywała w toku procesu, iż czyniła to z powodu szczególnych uwarunkowań osobistych i w celu zapewnienia sobie oraz synowi warunków zamieszkiwania korzystniejszych dla stanu zdrowia, codziennego funkcjonowania oraz poczucia bezpieczeństwa. Należy przy tym zauważyć, iż pozwana wprost wyjaśniła, że pozwani dokonali zakupu lokalu przy ulicy (...) z wyraźnym zamiarem jego sprzedaży, a jednocześnie z tego tylko powodu, iż przysługujący im uprzednio tytuł prawny do tego lokalu (najem), de facto uniemożliwiał im znalezienie jakiegokolwiek nabywcy. I chociaż prima facie okoliczność tego rodzaju, że pozwani nabyli lokal z bonifikatą w celu jego dalszej odsprzedaży, powinna prowadzić do konkluzji, iż dokonali oni tej czynności z wyłącznym zamiarem uzyskania korzyści, w postaci obniżenia ceny nabywanego mieszkania o kwotę bonifikaty, to biorąc pod uwagę pozostałe okoliczności w niniejszej sprawie, sąd doszedł do wniosku, że opisane zachowanie musiało stanowić, w ocenie pozwanych, jedyny sposób na jak najszybsze zbycie mieszkania o tak niskim standardzie jak to położone przy ulicy (...). W ocenie sądu uniemożliwienie w takim stanie rzeczy beneficjentowi bonifikaty zbycia lokalu i przeznaczenia uzyskanych środków na inny lokal mieszkalny, który nie odbiega w żaden sposób od przeciętnego standardu, a przy tym znacznie poprawia warunki funkcjonowania lokatorów, byłoby zupełnie nieracjonalne i niesprawiedliwe. Tym bardziej, że obecnie ustawodawca nie stawia w tym względzie jakichkolwiek przeszkód.

Powodowa gmina nie mogła więc zdaniem sądu niniejszej sprawy przypisywać pozwanym woli wzbogacenia się w wyniku zbycia lokalu położonego przy ul. (...). Tak opisana szczególna sytuacja pozwanych winna była stanowić okoliczność wpływającą na wykładnię art. 68 ust. 2 u.g.n. pod kątem zasad współżycia społecznego. Dla powódki zaś okoliczności te powinny stać się przyczynkiem do rozważenia celowości dochodzenia od pozwanej zwrotu udzielonej bonifikaty, również pod kątem zasad współżycia społecznego.

Reasumując skoro strona powodowa uznała za słuszne wystąpienie wobec pozwanej z żądaniem zapłaty kwoty 60.259,98 zł na zasadzie art. 68 ust. u.g.n. (w brzmieniu pierwotnym), to Sąd na zasadzie art. 5 k.c. uznał

działalnie powódki za sprzeczne zarówno ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego roszczenia jak i z zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie sąd uznał bowiem, iż uwzględnieniu powództwa sprzeciwiało się ratio legis art. 68 ust. 2 u.g.n. oraz zasada sprawiedliwości rozumiana jako niewykorzystywanie trudnej sytuacji osobistej i zdrowotnej drugiej strony stosunku prawnego. Na tej podstawie Sąd ocenił, iż działanie powódki stanowiące realizację jej uprawnienia nie mogło zostać uznane za wykonywanie prawa i korzystać z ochrony prawnej. Godziło bowiem w zasady współzycia społecznego, a przy tym wykraczało poza realizację celów, jakie przypisać można normie art. 68 ust. 2 u.g.n. Reasumując dotychczasowe rozważania należało uznać, iż powódce przysługuje skuteczne względem strony pozwanej roszczenie o zwrot udzielonej jej uprzednio bonifikaty w dochodzonej pozwem kwocie, dlatego należało orzec jak w pkt I wyroku.

Wydając rozstrzygnięcie, Sąd oparł się o dowody z dokumentów, bowiem nie budziły one wątpliwości Sądu, a również żadna ze stron nie zakwestionowała ich treści. Następnie Sąd uwzględnił jako wiarygodne zeznania wszystkich świadków przesłuchanych w sprawie i zeznania pozwanej, bowiem ich zeznania były spójne i rzeczowe, tworząc logiczną całość i wzajemnie się uzupełniając.

Pomimo oddalenia powództwa, sąd zdecydował się odstąpić od obciążania powódki kosztami procesu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2012 r. (sygn. II CZ 95/12, LEX nr 1232771) do kręgu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. należy zaliczyć zarówno fakty związane, jak również niezwiązane z przebiegiem procesu. Do pierwszych zaliczane są między innymi: podstawa oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem. Zalicza się do nich także okoliczność, że rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło na podstawie faktów ustalonych na podstawie dowodów dopuszczonych przez sąd z urzędu, jak również niewspółmierność wysokości kosztów pomocy prawnej poniesionych przez stronę wygrywającą proces do stopnia zawilości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika. Drugą grupę okoliczności wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy odstępując od obciążania powódki kosztami postępowania miał na uwadze podstawę oddalenia powództwa. Roszczenie powódki było bowiem formalnie uzasadnione, a powódka nie miała świadomości całokształtu sytuacji dotyczącej ówczesnego stanu zdrowia pozwanej i prowadzącej do zbycia przedmiotowego lokalu przez pozwanych na rzecz osoby trzeciej. Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie II.

Sygn. akt I C 2462/14

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)

sędzia Julia Ratajska