

Sygn. akt II Ca 65/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SO Robert Bury SR del. Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 września 2013 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **E. M., J. M. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powódkę i pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 26 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 1118/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, iż nadaje mu brzmienie:

1 zasądza od pozwanych E. M. i J. M. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 55 648 (pięćdziesięciu pięciu tysięcy sześciuset czterdziestu ośmiu) zł i 86 (osiemdziesięciu sześciu) gr z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2010 r. do dnia 12 września 2013 r.;

2 rozkłada płatność powyższej kwoty na 180 (sto osiemdziesiąt) miesięcznych równych rat płatnych do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca począwszy od października 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat;

3 oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4 odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania poniesionymi przez powódkę;

II. oddala apelacje pozwanych oraz powódki w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanym E. M. i J. M. (1) zapłaty kwoty 69 625,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2010 r. tytułem zwrotu udzielonej pozwanym 75% bonifikaty oraz 30% ulgi na zakup lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), który to lokal został zbyty w dniu 13 października 2000 r. na rzecz G. T., nie będącej osobą bliską w stosunku do pozwanych.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30.05.2011 roku w sprawie o sygn. I Nc 703/11 referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Od powyższego nakazu zapłaty wnieśli sprzeciw **pozwani E. M. i J. M. (1)** żądając oddalenia powództwa i wskazując, iż kwotę uzyskaną w wyniku sprzedaży mieszkania przeznaczili na budowę domu jednorodzinnego. Podnieśli też, iż umowa sprzedaży nie przewidywała zwrotu bonifikaty, a oni sami nie byli o tym poinformowani, nadto, iż od sprzedaży do zawezwania do próby ugodowej o zwrot bonifikaty upłynęło prawie 10 lat, wskazali na marginesie, że żądana kwota zwaloryzowanej bonifikaty przewyższa cenę za jaką sprzedali lokal.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w wyroku z dnia 26 kwietnia 2012 r. zasądził na rzecz Gminy M. S. od pozwanych E. M., J. M. (1) solidarnie kwotę 50 589,83 zł z odsetkami ustawowymi od 14 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty (I), oddalił powództwo w pozostałej części (II) i obciążył pozwanych solidarnie kwotą kwotą 4.156,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III).

Rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Pozwani E. i J. małżonkowie M. byli najemcami lokalu komunalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 30 listopada 1999 roku pomiędzy zarządem Miasta S., a E. i J. M. (1) sporządzono protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego jako odrębnej własności za cenę 10 622,50 zł. Cena ustalona została po zastosowaniu 75% bonifikaty po uwzględnieniu, której cenę ustalono na kwotę 15 175 zł, a następnie 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. W części wstępnej wskazano, iż protokół sporządzony zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nadto uchwały nr XLI/522/97 Rady Miasta w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

W dniu 7 grudnia 1989 roku Gmina M. S. zawarła z pozwanymi E. i J. M. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste. W § 5 umowy Gmina M. S. ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 59,58m² oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy Nr 10 o pow. 14,70m² lokal ten wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części sprzedała małż. M. oraz oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we współwłasności i udziałem w wieczystym użytkowaniu na łączną kwotę 10 622,50 zł, którą małżonkowie M. uiszcili. W § 4 umowy wskazano, że przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W § 8 umowy zaznaczono, że cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku strony ustaliły po uwzględnieniu 75% bonifikaty i po zastosowaniu ulgi 30% z tytułu jednorazowej wpłaty ceny od kwoty 60 700 zł

Zarówno protokół uzgodnień z dnia 30.11.1999 roku jak i umowa sprzedaży z dnia 7.12.1999r. nie zawierały zastrzeżenia o możliwości żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i ulgi za nabycie wskazanego lokalu w przypadku jego zbycia przed upływem 10 lat od daty nabycia prawa własności lokalu. O istnieniu po stronie Gminy M. S. uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia wykupionego lokalu komunalnego pozwani nie byli informowani.

W dniu 13 października 2000 r. E. i J. M. (2) zbyli lokal położony w S. przy ul. (...) na rzecz G. T. za cenę 60 000 zł. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione.

Pozyskaną ze sprzedaży lokalu kwotę pozwani przeznaczyci na budowę domu w M. kupując materiały budowlane. Budowę domu na M. pozwani prowadzili od 1992 roku. W 1997 roku pozwani zamienili mieszkanie z ul. (...) na ul. (...), i zamieszkali w budynku, który był w stanie surowym zamkniętym. Pozwani nie mieszkali w mieszkaniu przy ul. (...), ale wyremontowali je i sprzedali. Mieszkanie przy ul. (...), miało 36m² powierzchni. Dom w M. jesienią 2010 roku pozwani darowali córkom, dom ma 140m² powierzchni, jest jednopiętrowy o 7 pokojach.

Pismem z dnia 25.03.2010 roku Gmina M. S. wezwała małżonków E. i J. M. (1) do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 69.625,86 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...). Odbiór pisma pokwitowali pozwani w dniu 30.03.2010 roku.

Pozwani zamieszkują wraz z 2 –ma córkami w wybudowanym domu na M.. Córki pozwanych dorosłe i pracujące, utrzymują się samodzielnie. Pozwany J. M. (1) prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie usług transportowych, działalność prowadzi przez cały czas, prowadził ją także w dacie nabycia lokalu od Gminy, dochody z działalności wystarczały wówczas na utrzymanie 4 osobowej rodziny, obecnie nie wystarczają na pokrycie tej działalności. Żona pozwanego nie pracowała i nie pracuje.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo uznał za zasadne w znacznej części, gdyż wynikające z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 453 ze zm.) (dalej u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zakupu jak i sprzedaży przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na rzecz osób trzecich, który uprzednio nabyła od powódki, albowiem wówczas powstało po jej stronie 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. 67 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 początkowym 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, pod warunkiem że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie natomiast takiej sprzedaży, a tym samym spełnienie się warunku, rodzi uprawnienie sprzedawcy 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)

Skoro nie stanowiło również przedmiotu sporu także to, iż w dniu 13 października 2000 r., a zatem przed upływem 10 letniego terminu od dnia nabycia lokalu od powódki, pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz osoby nie należącej do

kręgu osób bliskich, to w już w tej dacie zaktualizowało się wynikające z art. 68 ust. 2 u.g.n. uprawnienie powódki do dochodzenia od pozwanych zwrotu udzielonej przez powódkę przy sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w S. zwaloryzowanej bonifikaty.

Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania strony pozwanej, co do tego, iż powódka nie może domagać się zwrotu od pozwanych udzielonej im uprzednio bonifikaty, albowiem zastrzeżenia żądania jej zwrotu w przypadku wcześniejszego niż to wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. zbycia lokalu mieszkalnego, nie zastrzeżono w łączącej strony umowie sprzedaży tego lokalu. Nie może wywoływać 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. W konsekwencji zdziałana przez strony czynność prawna wywołała zgodnie z treścią art. 56 kc nie tylko skutki w niej wyrażone (przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na pozwanych), ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym wynikające z art. 68 ust. 2 u.g.n. 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 norm w systemie obowiązującego prawa. Zastrzeżony, bowiem ustawowo skutek czynności prawnej powstaje ex lege. W tym stanie rzeczy nie może budzić wątpliwości, iż pomimo wyraźnego braku zastrzeżenia w umowie pomiędzy stronami uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, stanowiło ono z mocy prawa element treści powstałego wskutek zawarcia umowy stosunku prawnego.

Nie budzi, zdaniem Sądu Rejonowego wątpliwości, iż waloryzacji kwoty stanowiącej bonifikatę udzieloną pozwany należy dokonywać od daty jej udzielenia. Istotą waloryzacji przyznanej uprzednio pozwany bonifikaty jest bowiem przywrócenie, przynajmniej w przybliżeniu, początkowej wartości tej bonifikaty, poprzez skorygowanie skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na przestrzeni pomiędzy datą jej udzielenia, a datą domagania się zwaloryzowanego świadczenia, a tym samym zapewnienie podmiotowi uprawnionemu do żądania jego zwrotu uzyskania kwoty odpowiadającej, jej wartości z daty udzielenia.

Za wynikający z treści art. 227 u.g.n. uznał Sąd Rejonowy sposób waloryzacji przyjęty przez stronę powodową. Uwzględniając wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwany bonifikaty (X 2000 r.), a miesiącem poprzedzającym wezwanie pozwanej do jej zwrotu (II 2010 r.) należało zauważyć, iż w istocie przedstawione przez powódkę wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty (k.5) należało uznać za prawidłowe i wyniosło 69 625,96 zł. Jednakże zdaniem Sądu Rejonowego podniesione przez pozwanych zarzuty dotyczące zarówno daty wymagalności zwaloryzowanej bonifikaty jak też kwoty od jakiej winna być naliczana waloryzacja (tj. z pominięciem 30% ulgi za zakup lokalu przez dokonanie jednorazowej wpłaty od kwoty 60.700 zł) należało uznać za słuszne. W przedmiotowej sprawie powódka dopiero pismem z dnia 25 marca 2010r. wezwała pozwanych do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 69.625,96 zł za okres od jej udzielenia w zawartej umowie tj. od X 2000 r. do daty wezwania o jej zwrot tj. do marca 2010 r. Z powyższych dat wynika, iż przez bez mała 10 lat powódka wykazywała beczynność w zakresie nałożonego przez ustawodawcę obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, w przypadku zbycia przez najemcę praw do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie. Sąd uznał, iż powodowa Gmina wobec zbycia przez pozwanych lokalu w X 2000 r. winna najpóźniej do kwietnia 2001 roku wezwać powódkę do wykonania zobowiązania względem niej, co oznacza, iż w tym terminie świadczenie powinno być spełnione po uprzednim wezwaniu do zapłaty i wyznaczyć winno to datę wymagalności roszczenia powódki z dniem 1 maj 2001 roku. Sąd Rejonowy przyjął powyższy okres wymagalności roszczenia, zważywszy również na to, że opłata za wieczyste użytkowania gruntu przez nowego właściciela lokalu mogło być dodatkową informacją dla Gminy o zbyciu lokalu na rzecz tego właściciela.

Sąd Rejonowy uznał za zasadne z dochodzonej kwoty roszczenia 69 625,96 zł zasądzić od pozwanych na rzecz powódki 50.589,83 zł, zważywszy ponadto na to, iż dodatkowa ulga 30% zastosowana z uwagi na jednorazową wpłatę od ceny

mieszkania nie powinna podlegać zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości, to nie wydaje się słuszne albowiem powódka z tego tytułu odniosła już wymierną korzyść wypłacając jednorazowo całą tę wpłatę.

Stąd za podstawę wyliczenia zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty należało przyjęto kwotę 45 525 zł, w przypadku bowiem zastosowania 75% bonifikaty cena została obniżona o - 45 325 zł - i wynosiła 15 175 zł -, dalszą kwotę stanowi ulga 4 552,50 zł (stąd cena 10 622,50 zł).

Zdaniem Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie nie istnieją wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji skutkujące uznaniem go za nadużycie prawa i w efekcie odmową udzielenia jej ochrony sądowej. Powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego (zgodnego z pierwotnym przeznaczeniem) dysponowania środkami publicznymi. Zbycie przedmiotowego lokalu za cenę wielokrotnie przenoszącą uiszczoną na rzecz gminy cenę nabycia przed upływem zastrzeżonego ustawowo terminu skutkuje natomiast nie aprobowanym społecznie wzbogaceniem podmiotu, któremu udzielono bonifikaty, kosztem powódki, a tym samym wspólnoty samorządowej. Sąd Rejonowy dostrzegł, iż pozwani przeznaczili uzyskaną ze sprzedaży nabytego od gminy lokalu na materiały budowlane dla budowanego domu w M., jednakże, celem udzielenia pozwanej pomocy ze środków publicznych było zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych najemcy. Pozwani nie przedstawili żadnych dowodów, aby lokal nabyty od powódki uniemożliwił ich zamieszkiwanie w nim, i aby szczególna sytuacja pozwanych uzasadniała potrzebę pozyskania innego lokalu (pозwani dom w M. budowali od 92r.). W tym stanie rzeczy trudno czynić powódce zarzut nadużycia prawa, albowiem jego realizacja zmierza faktycznie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwanych niezgodnie z jej przeznaczeniem i ewentualnego ich przeznaczenia na zaspokojenie potrzeb pozostałych przedstawicieli społeczności lokalnej.

Apelacje od powyższego orzeczenia złożyła powódka i pozwani.

Pozwani E. M. i J. M. (1) zaskarżyli wyrok Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w całości zarzucając mu:

- błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu, iż pozwani wyremontowali nabyte od powodowej Gminy mieszkanie, w sytuacji, gdy ustaleń takich nie można poczynić na gruncie materiału dowodowego sprawy - z zeznań pozwanego wynika wprost, iż pozwani rozpoczęli remont, lecz ze względu na koszty nie byli w stanie go zakończyć,
- naruszenie przepisu postępowania w postaci art. 233 § 1 kpc poprzez ustalenie, iż pozwani nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność, iż stan techniczny nabytego od powodowej gminy lokalu uniemożliwił zamieszkanie w nim, gdy tymczasem z treści załączonego do akt sprawy protokołu zdawczo - odbiorczego wynika, że stopień zużycia podstawowych elementów wyposażenia sięgał od 70 do 100%.
- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 56 kc w związku z art. 5 kc poprzez przyjęcie, iż okoliczności nabycia lokalu mieszkalnego od powódki, w tym sposób postępowania Gminy w związku z zawarciem umowy sprzedaży oraz późniejsza polityka Gminy, nie powodują, iż roszczenie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani zażądali zmiany zaskarżonego orzeczenia i poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenia powódki kosztami postępowania.

W uzasadnieniu apelacji pozwani uwypuklili argumenty mające wskazywać na nadużycie przez pozwaną swoich praw podmiotowych związanych z dochodzeniem bonifikaty opisanej pozwem. Podkreślając fakt zaniechania przez Gminę poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty powołano się na rozważania Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. (sygn. II CSK 494/10, LEX nr 1027172), gdzie stwierdzono, iż istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać między innymi z faktu,

że zajęcie zostało przez niego sprowokowane. W relacjach z władzą publiczną obywatel, będących w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę naruszało zaniechanie przez Gminę poinformowania pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikaty.

Sąd I instancji pominął również okoliczność, iż w dniu 16 lutego 2004 r. Rada Miasta S. podjęła uchwałę, na mocy której obowiązek zwrotu bonifikaty nie dotyczy osób, które nabyły lokale od Gminy M. S. przed datą wejścia w życie uchwały.

Marginalnie powodowie wskazali, iż aktualnie powodowa Gmina nie jest przekonana co do zasadności roszczeń kierowanych przeciwko nabywcom lokali komunalnych, gdyż w jednym z zeszłorocznych wywiadów prasowych Prezydent Miasta S. oświadczył, iż skłania się ku temu, by Miasto wycofało się z ubiegania się o zwrot bonifikat. Motywem takiej, ponownej zmiany polityki Miasta, ma być właśnie jedno z ostatnich orzeczeń Sądu Najwyższego oddalające powództwo Gminy S. z uwagi na niezgodność roszczenia z zasadami współżycia społecznego i nie uwzględnieniem przez sądy niższych instancji wszystkich okoliczności związanych z zawarciem umowy sprzedaży lokalu gminnego. Zdaniem pozwanych, jest to kolejna sytuacja, którą należy, podobnie jak podjętą w dniu 16 lutego 2004 r. uchwałę Rady Miasta, traktować jako przyznanie się Gminy do stosowania nieprawidłowej, niezgodnej z zasadami współżycia społecznego, praktyki przy zawieraniu umów sprzedaży mieszkań komunalnych przed 2004 r.

Nie bez znaczenia dla tej oceny pozostaje również okoliczność, iż powodowa Gmina wystąpiła z pozwem o zapłatę w blisko 10 lat po dacie, w której roszczenie to zaktualizowało się. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż postępowanie powódki, jako realizacja jej obowiązków racjonalnego dysponowania środkami publicznymi, zasługuje w takich okolicznościach na ochronę prawną. Racjonalne gospodarowanie gminnym mieniem wymagało od powódki podjęcia stosowanych działań już w 2001 r. Tymczasem, powódka przez blisko 10 lat nie podejmowała żadnych działań służących zabezpieczeniu jej interesów. Zmiana strategii Miasta nie może naruszać wypracowanej przez ten okres stabilizacji życiowej pozwanych, w istocie godząc w jedną z najważniejszych wartości społecznych, tj. zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodziny. Pozwani zaakcentowali, iż ocena postępowania powódki, dokonywana w świetle zasad współżycia społecznego, nie może być oderwana od kierunku nowelizacji art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wyraźnie dostrzegalna jest liberalizacja regulacji dotyczących przesłanek zwrotu bonifikaty. Mając to na uwadze oraz fakt, iż rolą zasad współżycia społecznego jest m.in. zapobieganie sytuacjom, w których ściśle bezwzględne przestrzeganie prawa, formalnie wymierzona sprawiedliwość, prowadzi w istocie do niesprawiedliwości, uznać należy, iż odmowa ochrony prawnej żądania powódki jest uzasadniona.

Postępowanie pozwanych nie może być rozpatrywane, jak to uczynił Sąd I instancji, na gruncie zasad współżycia społecznego, w konsekwencji uznając, iż również pozwany można postawić zarzut sprzeczności ich postępowania z tymi zasadami. Nie można przyjąć, by pozwani, nie mając świadomości, jakie konsekwencje wynikają z zapisów umowy, na podstawie której nabyli lokal przy ul. (...) i, tym samym, nie mając również świadomości, że działają niezgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, postąpili w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. O ile nieświadomie pozwani mogli naruszyć przepisy prawa, to już nie mogli naruszyć w ten sposób zasad współżycia społecznego.

W ocenie pozwanych dodany w 2007 r. do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 68 ust. 2 pkt 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną na tzw. cele mieszkaniowe, zaś budowa domu odpowiada pojęciu celu mieszkaniowemu.

Powódka zaskarżyła wyrok w części dotyczącej pkt II oddalający powództwo w części i pkt III rozstrzygający o kosztach procesu, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu przez pozwanych osobie trzeciej, poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że ulga 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny lokalu nie ma charakteru bonifikaty i w konsekwencji wyłączeniu tej ulgi z podstawy kwoty bonifikaty podlegającej waloryzacji i oddaleniu żądania powódki w

tym zakresie. Powódka zażądała zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 55 648,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14.04.2010 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wskazała, iż w przedmiocie uznania co należy rozumieć pod pojęciem bonifikaty w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 68 tej ustawy), wielokrotnie wypowiadały się sądy orzekające w sprawach zwrotu zwaloryzowanych bonifikat na rzecz gmin (w tym sądy II instancji - przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17.06.2010r. - sygn. akt - I ACa 21 1/10, wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 13.12.2010 r. - sygn. akt -II Ca 551/10).

Sądy te przyjmowały i powódka stoi na takim stanowisku, że mimo iż w umowach sprzedaży lokali przez gminę wskazywano, że cenę lokalu ustalano z uwzględnieniem ulg w niej wskazanych, to nie może budzić wątpliwości, że zgodnym zamiarem strony obejmowały udzielenie pozwanym przez powódkę bonifikaty od ceny zbywanego lokalu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zaś bliżej nieokreślonej i normatywnie niesprecyzowanej ulgi. W znaczeniu potocznym bonifikata oznacza bowiem upust, obniżenie ceny, czy właśnie ulgę cenową. Zgodnie z ogólną zasadą wykładni, takie rozumienie tego sformułowania należy generalnie przyjąć na gruncie art. 68 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż brak podstaw do nadania mu w tym zakresie odmiennego znaczenia. Taką właśnie wykładnię przepisu art. 68 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy przyjął Sąd Rejonowy Szczecin -Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w wyroku z dnia 15.12.2010r. - sygn. akt -I C 1475/10, czy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.09.2011 r. - sygn. akt- IICSK 728/10, gdzie wskazał, że: „Prawidłowo Sąd drugiej instancji uznał, że bonifikata podlegająca zwrotowi obejmuje także ulgę w wysokości 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty. Każda różnica między rynkową ceną sprzedaży nieruchomości a sprzedażą z zastosowaniem trybu przewidzianego w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi bonifikatę. Bez znaczenia pozostaje nazwa użyta przez strony w umowie sprzedaży lokalu .”

Strony zażądały oddalenia apelacji swoich przeciwników procesowych, zaś pozwani wnieśli o ewentualne rozłożenia na 180 rat zasądzanego świadczenia, podnosząc iż praktyka rozkładania na raty ma miejsce w przypadku ugodowych uzgodnień stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie była zasadna. Sąd Okręgowy podziela rozważania Sądu I instancji dotyczące istoty regulacji opisanej w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia przez pozwanych nabytej od powódki nieruchomości, tj. w dniu 13 października 2000 r.

Pozwani wyartykułowali trzy zarzuty apelacyjne.

Słusznie pozwani zarzucili Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż wyremontowali nabyte od powodowej Gminy mieszkanie. Z zeznań J. M. (1) wynikało, iż w lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. pozwani rozpoczęli remont, lecz go nie zakończyli. Okoliczność tą może potwierdzić zapis zawarty w § 1 umowy sprzedaży lokalu z dnia 13 października 2000 r., gdzie opisano lokal ten jako wymagający kapitalnego remontu (k. 9).

Wskazany zakres remontu („wymiana podłóg, stolarki budowlanej, tynków, instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, gazowej, brak sanitariatów oraz centralnego ogrzewania...”) w powiązaniu z treścią protokołu - zdawczo - odbiorczego z dnia 27 maja 1999 r., gdzie wskazano na wysoki stopień zużycia podstawowych elementów wyposażenia dowodzi słuszności tezy, iż stan techniczny lokalu uniemożliwiał zamieszkiwanie w nim, co świadczy o trafności drugiego z zarzutów.

Okoliczności te jednak nie mogą mieć znaczenia prowadzącego do wniosków skutkujących zniweczeniem roszczeń powódki. Uwagę zwraca to, iż dwa przedstawione wyżej zarzuty pozwani powiązali w uzasadnieniu apelacji z zarzutem naruszenia przez Sąd I instancji art. 56 k.c. w związku z art. 5 k.c., co przejawiać się miało brakiem uznania roszczeń

Gminy jako sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Już tylko w świetle zeznań pozwanego J. M. (1) zarzut ten uznać należało za niezasadny.

Pozwany zeznawał, iż w chwili wejścia w posiadanie lokalu opisanego pozwem, ich dom w D. był w stanie surowym zamkniętym, zadaszonym z oknami, z wykończonym jednym pokojem, w którym pozwani zamieszkali po wstawieniu kozy. W tym samym czasie pozwani dokonali zamiany swojego mieszkania położonego w S. przy al. (...) o pow. 36m² na większe, bo 60 m² przy ul. (...), lecz w nim nie zamieszkali. Sąd Okręgowy za wiarygodne uznaje twierdzenia pozwanych, że w lokalu przy ul. (...) nie zamieszkali ze względu na znaczne koszty jego remontu. Jednakże w kontekście zeznań pozwanego uznać należy, iż pozwani nie posiadali środków na prace remontowe w lokalu wynajętym od Gminy, gdyż posiadane fundusze lokowali na budowie domu w miejscowości D.. Wniosek z takich ustaleń płynie taki, iż lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) nigdy nie stanowił centrum życiowego pozwanych. Argumenty pozwanych, iż przyczyną sprzedaży nabytego od gminy lokalu był fakt znacznych, przekraczających ich możliwości kosztów tego remontu, nie wytrzymują konfrontacji z zasadami doświadczenia życiowego w sytuacji, gdy pozwani prowadzą budowę domu jednorodzinnego i jednocześnie podają, że zamieszkują w tym domu. Rozsądna interpretacja takiego stanu faktycznego mogła by co najwyżej prowadzić do wniosku, iż pozwani nie posiadali środków na jednoczesne prowadzenie prac remontowych oraz budowanych i podjęło decyzję o nabyciu prawa własności opisanego pozwem lokalu a następnie jego sprzedaży w celu zapewnienia sobie środków na zakończenie budowy domu. Twierdzenia pozwanych o przeznaczeniu środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na materiały budowlane użyte przy wznoszeniu domu w D. tylko taką tezę potwierdzają.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 kwietnia 2008 r. wydanej w sprawie sygn. akt III CZP 130/07 (OSNC 2008/10/108) bonifikatę opisaną w treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zdefiniował jako upust cenowy będący przyznaniem „kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych”. R. S. w artykule pt. „Znaczenie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dla praktyki notarialnej, cz. II.” (R..2004.1.9) opisał bonifikatę jako „dochód publiczny”, przewidziany w obowiązującym w tym czasie art. 3 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych”. Istotą jednak tak opisaney bonifikaty było, co podkreśla przytoczone przez Sąd I instancji oraz strony orzecznictwo Sądu Najwyższego stworzenie mechanizmów ułatwiających zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Regulacja przewidziana w treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakładała faktycznie powszechność prywatyzacji zasobów komunalnych po wprowadzeniu instytucji bonifikat i oczywisty udział w tym procesie samorządów lokalnych.

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 i art. 166 Konstytucji RP jednostki samorządu terytorialnego uczestniczą w sprawowaniu władzy publicznej i jako zadania własne wykonują zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej. Gmina organizuje i reguluje życie społeczne oraz gospodarcze w swojej jednostce samorządowej, sprawując w niej administrację publiczną w sposób władczy, jest ona osobą prawną i z tego tytułu może nabywać prawa, zawierać umowy i zaciągać zobowiązania (art. 2 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym - Dz.U.2001.142.1591 j.t. z póź. zm.)

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej należy do podstawowych obowiązków każdej gminy (art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, czy też art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), a więc jest to zadanie z zakresu zadań użyteczności publicznej opisane w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Sprzedaż z bonifikatą opisaną w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami stanowi dopełnienie obowiązków gminy wobec członków społeczności lokalnej, którzy swoim samodzielnym staraniem, w warunkach rynkowych nie byli by w stanie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych.

Pozwani naruszyli ustawowe zasady związane z możliwością nabycia z bonifikatą wynajmowanego od Gminy lokalu zbywając lokal, który nie stanowił ich centrum spraw życiowych, a który uzyskali w sytuacji wskazującej na zamiar

zbycia po otrzymaniu bonifikaty. W takiej sytuacji roszczenie Gminy nie może zostać uznane za pozostające w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Istnieje ponadto różnica w zdefiniowaniu sposobu wydatkowania kwot uzyskanych ze sprzedaży lokalu przez pozwanych na prace wykończeniowe w nieruchomości położonej w D. zaprezentowana przez pozwanych a przewidziana przez ustawodawcę w treści art. 68 § 2 pkt 5 analizowanej ustawy w aktualnym brzmieniu, stanowiącym, iż przepisów o konieczności zwrotu uzyskanej bonifikaty 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 Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. wydanym w sprawie IV CSK 602/11 wyraził pogląd, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie wyklucza możliwości polepszenia przez nabywcę lokalu własnych warunków mieszkaniowych (np. w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej), jednakże taki stan rzeczy nie może nastąpić kosztem funduszy publicznych angażowanych w formie stosownej bonifikaty o charakterze socjalnym (za Lex nr 1225306).

Teza o nadużyciu prawa podmiotowego przez Gminę w kontekście zmian legislacyjnych art. 68 analizowanej ustawy nie może więc być trafna. Ocena hipotetycznej sytuacji, w której pozwani uzyskują ulgę po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 21 września 2007 r.), a następnie środki uzyskane ze sprzedaży nabytego lokalu przeznaczają na prace wykończeniowe swojej nieruchomości nie prowadziła by do wniosków zaprezentowanych przez pozwanych.

Słuszność przyznać należy pozwany, gdy powołują się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 494/10, iż zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m. innymi z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (za LEX nr 1027172). Stan faktyczny, który stanowił kanwę dla wyżej przytoczonych wniosków był jednak odmienny od ustalonego w niniejszej sprawie.

Nadto co istotniejsze, rozważanie Sądu Najwyższego prowadzące do konkluzji, iż Gmina zaniechała poinformowania pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikat, poczym dochodząc roszczeń opisanych pozwem nadużyła zasady współżycia społecznego, pozostają w sprzeczności w poglądem wyrażonym w tym samym uzasadnieniu, a sprowadzającym się do podzielenia poglądu sądu I instancji, iż zawarta na podstawie u.g.n. i z powołanie się na nią umowa wywołała nie tylko skutki w niej przewidziane, ale także wynikające z ustawy (art. 56 k.c.). Zasady tej nie może przekreślać przywołany przez pozwanych w uzasadnieniu apelacji zapis zawarty w § 17 uchwały Rady Miasta S. Nr XVI/316/04 z dnia 16 lutego 2004 r., którą wprowadzono nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S., gdzie postanowiono, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, przy czym zaznaczono, iż przepis ten ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal do Gminy po wejście w życie „niniejszej” uchwały. Stwierdzenie „iż przepis ten ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal do Gminy po wejście w życie niniejszej uchwały” stanowi standardowy zabieg legislacyjny przywołujący regułę interpretacyjną *lex retro non agit*, a nie wyraz woli Gminy, która w ten sposób ma manifestować brak zamiaru dochodzenia roszczeń o zwrot bonifikat w przypadku umów zawieranych z lokatorami przed datą wejścia w życie analizowanej ustawy.

Słuszność mają pozwani, gdy dowodzą, iż ich starania zmierzające do poprawy warunków mieszkaniowych nie mogą co do zasady być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwani takich zasad nie naruszyli, tym niemniej uzyskane prawo do lokalu mieszkalnego ze znaczną bonifikatą nie służyło celom ustawowym, dla których bonifikata była udzielana. Pozwani uzyskali możliwość dysponowania prawem do lokalu komunalnego w wyniku czynności przedsięwziętych przez Gminę w sytuacji wskazującej na brak konieczności korzystania z pomocy wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Trudno w takich okolicznościach uznać, iż istnieją ważne

względy społeczne, czy nawet aksjologiczne za przyjęciem tez prezentowanych przez pozwanych. Trudno zaaprobować pogląd, który zdaje się płynąć z przytoczonego przez pozwanych fragmentu uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. (II CSK 494/10), iż celem regulacji opisanej art. 68 ust. 2 pkt 5 analizowanej ustawy jest wspieranie budownictwa mieszkaniowego i zaspokajanie potrzeb obywateli w tym zakresie.

Zasadna była natomiast apelacja powódki. Prawidłowo Sąd I instancji uznał, przywołując argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 728/10 (za Lex nr 1102856), że bonifikata podlegająca zwrotowi obejmuje także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. Każda różnica między rynkową ceną sprzedaży nieruchomości a sprzedażą z zastosowaniem trybu przewidzianego w art. 68 u.g.n. stanowi bonifikatę. Jednorazowe uiszczenie ceny nabycia uwzględniającej bonifikatę upoważniało pozwanych do otrzymania dodatkowej 30% ulgi. Zasadność roszczenia o zwrot kwoty bonifikaty, czyni słuszną tezę, iż zasadne jest również żądanie zwrotu kwoty udzielonej pozwany ulgi. W efekcie bowiem pozwani nie byli osobami, które uiszcili jednorazowo cenę nabycia. Uiszcili jej część - 10 622,50 zł.

Mając powyższe na względzie w oparciu o treść art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w taki sposób, iż zasądzono od pozwanych E. M. i J. M. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 55 648 zł i 86 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2010 r. do dnia 12 września 2013 r.

Jednocześnie korzystając z uprawnienia jakie daje art. 320 k.p.c. Sąd Okręgowy rozłożył pozwany zasądzone świadczenia na 180 równych rat płatnych do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od października 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z nich. Zważyć należy, iż rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. ma ten skutek - wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70 (OSNCP 1971, nr 4, poz. 61) - że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. U podstaw takiego rozstrzygnięcia legły następujące szczególne okoliczności: po pierwsze niskie dochody pozwanych oraz po wtóre znaczny upływ czasu od chwili uzyskania wymagalności roszczenia o zwrot bonifikaty, co w ocenie Sądu Okręgowego może świadczyć o nieznacznej fiskalnej potrzebie uzyskania zwrotu bonifikaty płatnej jednorazowo, zwłaszcza w sytuacji, jak podał pełnomocnik powódki na rozprawie poprzedzającej wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie, znacznej ilości przypadków rozkładania należności takiego rodzaju na 180 rat.

W pozostałym zakresie powództwo jak również apelację pozwanych należało oddalić.

Motywy, które legły u podstaw rozłożenia zasądzonych świadczenia na raty stanowiły również podstawę zastosowania zarówno co do kosztów postępowania I instancyjnego jak i odwoławczego art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania pozwanych tymi kosztami.