

Sygn. akt II Ca 1305/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SSO Wiesława Buczek - Markowska SSR del. Agnieszka Kuryłas (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **A. J. i K. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 28 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 1602/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych A. J. i K. J. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt **II Ca 1305/13**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2013 r Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził od pozwanych A. J. i K. J. solidarnie na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 31.349 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2012 r do dnia zapłaty . Nadto Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.968 zł tytułem zwrotu kosztów procesu .

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i prawnych :

W dniu 24 lipca 2001 r powódka Gmina M. S. i pozwani K. J. i A. J. zawarli umowę , na podstawie której ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...), składającego się z pokoju , kuchni ,

łazienki i przedpokoju , o łącznej powierzchni użytkowej 25m² , a następnie lokal ten sprzedano K. i A. małżonkom J. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu wynoszącym (...) części . Cenę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności budynku , strony ustaliły na kwotę 6.518,75 zł , która powstała od wartości lokalu ustalonej na kwotę 37.250 zł przez rzeczoznawcę majątkowego , po zastosowaniu 75% bonifikaty , a następnie 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty .

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła kwotę 30.731,25 zł .

W akcie notarialnym wskazano , iż umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami . Zarówno w akcie notarialnym , jak i protokole uzgodnień nie zawarto pouczenia , że pozwani nie mogą zbyć lokalu nabytego przy udzieleniu bonifikaty przed upływem 10 lat .

Aktem notarialnym z dnia 12.04.2002 r pozwani A. J. i K. J. sprzedali S. G. i A. G. lokal mieszkalny numer (...) , położony w S. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności wspólnych części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu za kwotę 38.000 zł .

W dniu 14.01.2004 r pozwani zawarli z rodzicami A. S. i J. J. (1) – umowę przedwstępną umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego , na podstawie której rodzice pozwanego zobowiązali się sprzedać pozwanym lokal położony w S. przy ulicy (...) , składający się z dwóch pokoi , kuchni , łazienki , wc i przedpokoju o łącznej powierzchni 46m² , w terminie do dnia 06.01.2006 r . Uzgodniono cenę sprzedaży na kwotę 55.000 zł i oświadczone , że kwota 40.000 zł została zapłacona w dniu zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej . Pozwani nabyli własność lokalu przy ulicy (...) w S. w 2005 r . Kwotę otrzymaną tytułem ceny za sprzedanie lokalu przy ulicy (...) w S. pozwani przekazali J. J. (1) tytułem zaliczki na poczet ceny nabycia przez nich lokalu przy ulicy (...) w S. . Lokal ten pozwani nabyli celem polepszenia swojej sytuacji mieszkaniowej .

Pismem z dnia 03.04.2012 r , doręczonym pozwanym w dniu 05.04.2012 r , powódka wezwała pozwanych do zapłaty na rzecz Gminy M. S. kwoty 31.349,84 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu numer (...) w budynku położonym w S. przy ulicy (...) , udzielonej przy zbyciu tego lokalu . W wezwaniu wskazano , że pozwani zbyli lokal w dniu 12.04.2002 r 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 na powyższe wezwanie pozwani odmówili zwrotu bonifikaty wskazując , że nie wiedzieli , że nie mogą sprzedać przedmiotowego lokalu .

W dniu 11.04.2012 r do Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. wpłynął wniosek Gminy M. S. o zawezwanie do próby ugodowej skierowany do A. J. i K. J. w przedmiocie zwrotu kwoty tytułem bonifikaty od ceny lokalu nr (...) w budynku położonym w S. przy ulicy (...) , udzielonej przy zbyciu lokalu . Na posiedzeniu w dniu 24.05.2012 r stwierdzono , że do zawarcia ugody nie doszło .

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał , że powództwo było uzasadnione w całości .

W ocenie Sądu Rejonowego , nie budziło wątpliwości , że sprzedaż spornego lokalu została dokonana w szczególnym trybie przewidzianym ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r / Dz.U. z 1997 r nr 115,poz. 741 / . Jako podstawę prawną wywiedzonego powództwa Sąd wskazał art. 68 ust.2 cytowanej ustawy / zwanej dalej u.g.n / w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) na rzecz osób trzecich , a zatem według stanu prawnego na dzień 12.04.2002 r . Sąd I instancji podkreślił , że jakkolwiek stanowiący podstawę wytoczonego powództwa przepis art. 68 ust. 2 u.g.n był wielokrotnie zmieniany , to jednak w chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw / Dz.U. nr 173 poz. 1218 / , zasadnicza jego treść pozostawała taka sama . Przepis ten dotyczył sytuacji , w której Gmina sprzedawała określonym uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę . Przewidywał on 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 równiej 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 miał zastosowanie 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, czy też jako obowiązek dłużnika spełnienia tegoż świadczenia jest prawnie irrelevantne. W obu przypadkach ustawa kreuje bowiem stosunek o charakterze zobowiązaniowym i to od woli wierzyciela zależy, czy roszczenie to zostanie wykorzystane.

Sąd I instancji podkreślił nadto, że 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 faktycznej istotnej, poprzez dodanie art. 68 ust.2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym przepisu ust.2 / obowiązku zwrotu zwaloryzowanej 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 Rejonowy przypomniał, że zarówno w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży lokalu i udzielenia bonifikaty, jak i dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego obowiązywał art. 68 ust.2 u.g.n. 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 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 przepisu ust.2

/ obowiązku zwrotu zwaloryzowanej 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. Aktualnie obowiązujące unormowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. nie mogło więc stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanych w zakresie zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty. Ponieważ ustawa nowelizacyjna z roku 2003, jak i wcześniejsze ustawy z roku 1998 i 2000 nie zawierały przepisów przejściowych, zgodnie z ogólną zasadą nie retroakcji, 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.

Przytaczając powyższe przepisy Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro zatem w rozpoznawanej sprawie pierwotna umowa sprzedaży lokalu powodową Gminę z pozwanymi zwarta została w dniu 24.07.2001 r, a umowa zbycia lokalu przez pozwanych osobom trzecim doszła do skutku w dniu 12.04.2002 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.

Sąd I instancji wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bezspornym było, iż pozwani w dniu 12.04.2002 r, a zatem przed upływem 10 lat od dnia nabycia lokalu od powódki, zbyli sporny lokal na rzecz osób trzecich – nie należących do kręgu osób bliskich. Nie budziło również wątpliwości to, 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, stosownie do treści art. 56 kc, dokonana z udziałem pozwanych czynność prawna wywołała skutki nie tylko w niej wyrażone

/ przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na pozwanych / , ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania , w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. Pomimo, że w łączącej strony umowie sprzedaży nie zastrzeżono żądania zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszego niż to wynika z art. 68 ust. 2 ugn zbycia lokalu mieszkalnego , ani też pozwani nie zostali poinformowani o takim ryzyku , zarówno na etapie przed , jak i po zawarciu umowy , to dla wywołania skutku wynikającego z unormowania omawianego przepisu u.g.n nie jest konieczna – zdaniem Sądu – wola , ani nawet świadomość i wiedza stron stosunku prawnego , co do treści norm w systemie obowiązującego prawa . Zastrzeżony bowiem ustawowo skutek czynności prawnej powstaje z mocy samego prawa . Sąd zauważył nadto , iż w łączącej strony umowie sprzedaży nieruchomości wyraźnie zastrzeżono , że zostaje ona zawarta w oparciu o unormowania u.g.n / § 2 aktu notarialnego z dnia 24.07.2001 r / .

Sąd podniósł następnie , iż jego ocenie podlegało , czy wytoczone powództwo narusza zasady współzycia społecznego , stąd czy należy je traktować jako nadużycie przysługującego prawa , a w konsekwencji odmówić takiemu powództwu ochrony .

W ocenie Sądu Rejonowego , w rozpoznawanej sprawie nie istnieją wyjątkowe okoliczności uzasadniające uznanie powództwa o zapłatę wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego . Przytaczając orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd wskazał , że w niniejszej sprawie nie ujawniły się okoliczności świadczące o sprowokowaniu zajścia przez powódkę , czy wykorzystaniu przez nią położenia drugiej strony , bowiem pozwani to osoby w pełni sił umysłowych , które zawierając umowę w określonym trybie powinni zapoznać się z całokształtem regulacji prawnej dotyczącej udzielonej im bonifikaty , a nie zostało wykazane , aby znajdowały się w sytuacji przymusowej . Sąd zaakcentował , że powódka dochodząc od pozwanych zwrotu udzielonej im uprzednio bonifikaty w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego dysponowania środkami publicznymi . R. legis unormowań u.g.n pozwalających na udzielenie najemcy upustu cenowego , na rzecz którego Gmina zbyła lokal, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże , że lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez okres co najmniej 5 lat w tym właśnie celu . Zbycie przedmiotowego lokalu za cenę parokrotnie przynoszącą uiszczoną na rzecz gminy cenę nabycia / a dokładnie rzecz biorąc , za cenę ponad pięć razy wyższą / przed upływem zastrzeżonego ustawowo terminu skutkuje wzbogaceniem podmiotu , któremu udzielono bonifikaty kosztem powódki , a tym samym wspólnoty samorządowej . Celem jednakże udzielenia pozwanym pomocy ze środków publicznych było zaspokojenie ich podstawowych potrzeb mieszkaniowych . 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 . W konsekwencji , w ocenie Sądu trudno czynić powódce zarzut nadużycia prawa , albowiem jego realizacja zmierza faktycznie do odzyskania pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwanych niezgodnie z jej przeznaczeniem , samo zaś żądanie zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty stanowiło w istocie realizację jej zadań w zakresie racjonalnego wykorzystania środków publicznych i nie stanowiło nadużycia prawa . Sąd Rejonowy dostrzegł przy tym , że zrealizowanie przez powódkę roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty spowoduje utratę przez pozwanych sumy niższej niż ta , jaką zyskali odsprzedając przedmiotowy lokal niecały rok po wykupie go od powodowej gminy . Trudno w tym stanie rzeczy stwierdzić , aby zaspokojenie wierzytelności powódki następowało z rażącym naruszeniem zasad współzycia społecznego i stanowiło nadużycie prawa .

Wbrew stanowisku pozwanych , nadużycia prawa nie stanowiła również , w ocenie Sądu I instancji , długotrwała zwłoka powódki w dochodzeniu przysługującego jej roszczenia o zwrot udzielonej pozwanym bonifikaty . Podkreślenia bowiem wymagało , że wierzyciel może poszukiwać ochrony sądowej przysługującego mu względem dłużnika roszczenia w zasadzie w każdym czasie , chyba że dłużnik skutecznie podniesie zarzut przedawnienia dochodzonego przed sądem roszczenia . Sąd podzielił stanowisko powódki , że fakt przeznaczenia przez pozwanych środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ulicy (...) w S. na nabycie lokalu przy ulicy (...) w S. nie mógł wpłynąć na powyższą ocenę ujawnionego stanu rzeczy . Z zeznań przesłuchanych w sprawie osób , którym Sąd dał wiarę wobec braku dowodów przeciwnych nie wynikały żadne okoliczności , które uzasadniałyby oddalenie powództwa z uwagi na zasady współzycia społecznego. Za znamienne Sąd I instancji uznał stanowisko pozwanego , który zeznał , że gdyby

wiedział , że przypadku zbycia lokalu nabytego z bonifikatą będzie miał obowiązek zwrócić udzieloną mu bonifikatę , to być może pozwani nie wykupiliby tego lokalu od Gminy M. S. .Wskazuje to na okoliczność , że pozwani mieli możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez zamieszkiwanie w lokalu przy ulicy (...) w S. .

Sąd Rejonowy uzasadnił również , że roszczenie stanowiące podstawę powództwa nie uległo przedawnieniu . Jest to roszczenie , które ulega przedawnieniu z upływem ogólnego terminu dziesięcioletniego / art. 118 kc / , a zaktualizowało się w dacie zbycia przez pozwanych lokalu przy ulicy (...) z naruszeniem art. 68 ust 2 u.g.n tj. z dniem 12.04.2002 r . Powództwo w sprawie wywiedziono w dniu 17.08.2012 r , jednakże bieg terminu przedawnienia został wcześniej przerwany przez zawezwanie do próby ugodowej . Wniosek taki został przez powódkę złożony w dniu 11.04.2012 r , a posiedzenie w tej sprawie odbyło się w dniu 24.05.2012 r .Tym samym najpóźniej w dacie 11.04.2012 r nastąpiło z mocy art. 123 par.1 pkt 1 kc przerwanie biegu przedawnienia i nie biegło ono aż do zakończenia postępowania w sprawie / art. 124 par 2 kc , a następnie zgodnie z art.124 par.1 kc dziesięcioletni termin przedawnienia rozpoczął bieg na nowo w maju 2012 r . Sąd Rejonowy podniósł również , że nie sposób uznać za racjonalne różnicowanie oceny dochodzonego roszczenia w kontekście zasad współzycia społecznego w zależności od tego , w jakim czasie od jego wymagalności będzie dochodzone . Ustawodawca po to bowiem ustanawia terminy przedawnienia , aby określić , w jak długim czasie interes prawny wierzyciela powinien podlegać ochronie prawnej .

Nie budziło również wątpliwości Sądu Rejonowego , że waloryzacji kwoty stanowiącej bonifikatę udzieloną pozwany / 30.731,25 zł / należy dokonywać od daty jej udzielenia . Istotą bowiem waloryzacji jest przywrócenie przynajmniej w przybliżeniu początkowej wartości tej bonifikaty poprzez skorygowanie skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na przestrzeni pomiędzy datą jej udzielenia a majem 2002 r , a tym samym zapewnienie podmiotowi uprawnionemu do żądania jego zwrotu uzyskania kwoty odpowiadającej jej wartości z daty udzielenia . Mając na uwadze fakt , iż strona pozwana nie kwestionowała przyjętej przez powódkę metody waloryzacji , przedstawione przez powódkę wyliczenie zwaloryzowanej bonifikaty Sąd uznał za prawidłowe i opiewające na kwotę 31.349 zł .

Reasumując powyższe Sąd Rejonowy uznał wywiedzione powództwo za w pełni zasadne i orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku . O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc . Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 kpc .

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani zaskarżając go w całości oraz wnosząc o :

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje , w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje według norm przepisanych , ewentualnie :

-uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi kwestii rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje .

Zaskarżonemu wyrokowi pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego tj.:

-art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia lokalu przez pozwanych w związku z art. 5 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie , że roszczenie strony powodowej jest uzasadnione do zasady , podczas gdy udzieleniu powodowi ochrony prawnej w niniejszej sprawie sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego , bowiem Gmina przez okres ponad 10 lat zwlekała z wystąpieniem do Sądu o zwrot bonifikaty , co narusza zasady lojalności , uczciwości stron , bezpieczeństwa prawnego oraz pewności obrotu prawnego , a nadto pozwani przeznaczili środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych tj. zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań za cenę uwzględniającą bonifikatę , co Sąd pominął w rozstrzygnięciu , co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy ,

-art. 353 kc poprzez zobowiązanie pozwanych do świadczenia nieuwzględnionego w łączącej strony umowie z dnia 24 lipca 2001 r.

W uzasadnieniu skarżący wskazali, że umowa sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych przez powódkę jest zwykłą umową prawa cywilnego podlegającą wszelkim rygorom przepisów kodeksu cywilnego. Tym samym, z uwagi na treść art. 353 kc, pozwani jako dłużnicy winni znać swoje obowiązki. W niniejszej sprawie pozwani nie zostali poinformowani o treści obowiązującego przepisu stanowiącego o zwrocie kwoty równowartości udzielonej bonifikaty nie tylko w umowie, ale i w okresie uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy. Strony łączyła umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste z dnia 24 lipca 2001 r. W umowie tej strony nie zawarły zapisu o możliwości żądania przez Gminę zwrotu bonifikaty. Również podczas negocjacji pozwani nie byli informowani ani przez przedstawiciela Gminy, ani przez notariusza o możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Pozwani wskazali również, że treść przepisu art. 68 ust 2 ugn w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych nie nasuwa wątpliwości, że sprzedający lokale komunalne mogli, ale nie musieli domagać się zwrotu udzielonych bonifikat. Ustawa dała im do tego prawo, lecz ich nie zobowiązała / obligatoryjnie / do domagania się zwrotu tych ulg, gdy nabywca sprzedał lokal przed upływem wskazanego w przepisie okresu. Oznacza to, że w dacie obowiązywania przepisu art. 68 ust. 2 ugn w przypadku pozwanych powódka była zobowiązana do zawarcia w umowie wszelkich istotnych postanowień, których będzie wymagała od dłużników w wykonaniu zawartej umowy.

Pozwani wskazali również, że zachowanie powódki narusza zasady współżycia społecznego, bowiem pomimo pozoru wykonywania prawa podmiotowego powódka tak naprawdę nie ma uprawnienia do twierdzenia, że takie prawo posiada. Powódka nigdy w żadnej formie nie wspomniała, że zamierza uczynić użytek z przepisu art. 68 ust 2 ugn i domagać się zwrotu ulgi. Powódka wręcz przez ponad 10 lat zwlekała z sądowym dochodzeniem zwrotu bonifikaty. Dzień przed upływem terminu przedawnienia złożyła wnioski o zawezwanie do próby ugodowej, jedynie celem przerwania terminu przedawnienia. Pozwani zaś nie nadużyli prawa, gdyż pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczili ostatecznie na zakup innej większej nieruchomości. Nie nastąpiło więc wzbogacenie pozwanych w wyniku sprzedaży lokalu z bonifikatą. Pozwani podnieśli, że osoba która wykupiła lokal od gminy, a następnie w ciągu pięciu lat go sprzedała i kupiła nowy, musi zwrócić tę część bonifikaty, której nie przeznaczyła na nabycie nowego. W przypadku zaś pozwanych kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu w całości została przeznaczona na zakup innego lokalu, co potwierdzili zarówno pozwani, jak i rodzice pozwanych, J. i S. J. .

Zdaniem apelujących, Sąd Rejonowy nie rozpatrzył również wszystkich istotnych okoliczności sprawy wskazywanych przez pozwanych, w szczególności okoliczności sprzedaży lokalu od powódki, celu na jaki została przeznaczona kwota uzyskana w wyniku sprzedaży lokalu 12 kwietnia 2002 r. W ich ocenie Sąd uznał, że roszczenie strony powodowej jest uzasadnione, lecz pominął istotne okoliczności zgłaszane przez pozwanych, które w niniejszej sprawie zasługują na uwzględnienie. Udzieleniu powodowi ochrony prawnej sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Za takim stanowiskiem przemawia przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych tj. zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań za cenę uwzględniającą bonifikatę.

Apelujący wskazali również, iż uwagi na treść obecnie obowiązującego przepisu art. 68 ust. 2a pkt. 5 ugn, który wprawdzie nie ma zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na moment sprzedaży nieruchomości, należy przyznać pozwany ochronę prawnej, bowiem w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę naruszało zaniechanie przez powodową Gminę poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty / wówczas o możliwości żądania, nie zaś obligatoryjnym obowiązku /. Pozwani działali zaś w celu polepszenia swoich warunków mieszkaniowych, sprzedając zakupiony od powódki lokal, a następnie za uzyskaną kwotę zakupili większy lokal, spełniając warunki z art. 68 ust.2 a pkt 5 ugn.

W odpowiedzi na apelację, powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie .

W pierwszej kolejności wskazać należy , że Sąd Rejonowy procedując w przedmiotowej sprawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie całokształtu materiału dowodowego zaoferowanego mu przez strony procesu , dlatego też Sąd Odwoławczy przyjmuje je za własne bez konieczności powielenia . Również ocena prawna dokonana w pisemnym uzasadnieniu spełniającym wymagania art. 328 § 2 kpc nie budzi wątpliwości i zasługuje na pełną aprobatę Sądu Odwoławczego . W sporządzonym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący wskazał tok rozumowania , którym kierował się wydając zaskarżone orzeczenie , umożliwiając tym samym kontrolę jego prawidłowości , tak stronom postępowania , jak i obecnie Sądowi II instancji przez pryzmat wszystkich wyartykułowanych w apelacji pozwanych zarzutów .

Wbrew stanowisku skarżących w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. z 2010 r nr 102 poz. 651 ze zmianami / w związku z art. 5 kc z uwagi na fakt , że powodowa Gmina przez okres ponad 10 lat zwlekała z wystąpieniem do Sądu o zwrot bonifikaty , a nadto że pozwani przeznaczili środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych , a więc zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań za cenę uwzględniającą bonifikatę . Nie można uznać za nadużycie prawa długotrwałą zwłokę powódki w dochodzeniu przysługującego jej roszczenia o zwrot udzielonej bonifikaty , bowiem wierzyciel może poszukiwać ochrony sądowej przysługującego mu względem dłużnika roszczenia w każdym czasie , chyba że dłużnik podniesie skutecznie zarzut przedawnienia .W niniejszej sprawie dochodzone pozwem roszczenie powstało w dacie zbycia przez pozwanych mieszkania nabytego z bonifikatą z naruszeniem art. 68 ust.1 ugn tj. z dniem 12.04.2002 r . W tej samej dacie rozpoczął bieg dziesięcioletni termin przedawnienia tego roszczenia . Termin ten skutecznie został przerwany przez powódkę , która w dniu 11.04.2012 r złożyła do Sądu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej . Następnie w dniu 16.08.2012 r powódka złożyła pozew w niniejszej sprawie . Tym samym , dochodzone przez powódkę roszczenie nie uległo przedawnieniu , a skorzystania przez Gminę z przysługującego jej uprawnienia o zwrot udzielonej bonifikaty nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego , nawet jeżeli z żądaniem takim wystąpiła na jeden dzień przed upływem terminu przedawnienia .

Bezasadny okazał się również zarzut , iż pozwani przeznaczili środki ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych , a więc zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań . Bezsprzeczne bowiem było , że w sprawie znajduje zastosowanie art. 68 ust.2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnego zbycia lokalu nabytego od gminy. Dlatego też ta okoliczność podnoszona przez pozwanych nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia , bowiem zarówno w dacie pierwotnego , jak i wtórnego zbycia lokalu przy ulicy (...) w S. wyłączenie domagania się zwrotu bonifikaty wraz z waloryzacją dotyczyło wyłącznie przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej . Zmiana dotycząca zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na cele mieszkaniowe została wprowadzona dopiero ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw / Dz.U. nr 173 poz. 1218 / poprzez dodanie art. 68 ust 2a pkt. 5 u.g.n. , zgodnie z którym 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 . Aktualnie obowiązujące więc unormowanie art. 68 ust.2a ugn nie mogło stanowić podstawy dla oceny obowiązków pozwanych w zakresie zwrotu powódce zwaloryzowanej bonifikaty , bowiem w sprawie zastosowanie znalazł przepis art. 68 ust 2 ugn w jej pierwotnym brzmieniu , który to przepis takiego wyłączenia nie przewidywał . Podkreślić należy również , iż przywoływane przez apelujących wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na zakup lokalu przy ulicy (...) nastąpiło dopiero po upływie 36 miesięcy , a więc znacznie po upływie 12 miesięcy wskazanych w ww. przepisie .Tak więc nawet aktualnie obowiązujące przepisy u.g.n nie pozwoliłyby na zwolnienie pozwanych z obowiązku zwrotu bonifikaty .

Nie zasługiwał na uwzględnienie również podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 353 kc poprzez zobowiązanie pozwanych do świadczenia nieuwzględnionego w umowie z dnia 24 lipca 2001 r. Po pierwsze wskazać należy, iż w § 2 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste z dnia 24 lipca 2001 r zapisano, że umowa zostaje zawarta na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. z 2000 r nr 46 poz. 543 /. Pozwani zostali więc poinformowani, w jakim trybie i na podstawie jakich przepisów umowa została zawarta. Po wtóre podkreślić należy, że art. 68 ust 2 u.g.n jest normą prawa powszechnie obowiązującego i jego obowiązywanie nie jest uzależnione od powołania w każdej umowie cywilnoprawnej. Sąd Najwyższy wielokrotnie dokonywał wykładni art. 68 ust 2 ugn i w doktrynie przesądzone zostało, że w sprawie dotyczącej zwrotu bonifikaty zastosowanie znajduje przepis art. 68 ust 2 ugn w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnego zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą bez względu na to, czy stosowny zapis o treści art. 68 ust.2 ugn zamieszczony został w umowie, czy też nie. W wyroku z dnia 7 grudnia 2012 r, II CSK 256/12, Sąd Najwyższy akceptując dotychczasową linię orzeczniczą potwierdził, że: roszczenie o zwrot bonifikaty powstaje z datą wtórnego zbycia lokalu, dla oceny zasadności roszczenia decyduje stan prawny obowiązujący w dacie wtórnego zbycia lokalu, roszczenie art. 68 u.g.n powstaje z mocy samego prawa i dla jego powstania nie jest konieczne umieszczenie stosownego zapisu w łączącej strony umowie.

Mając na uwadze powyższe, nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku, uznając jednocześnie wszelkie zarzuty pozwanych zawarte w wywiezionej apelacji za chybione, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Zgodnie z nią strona przegrywająca sprawę winna zwrócić przeciwnikowi koszty postępowania za daną instancję. Apelacja pozwanych została oddalona, wobec czego to na pozwanych, jako przegrywających sprawę, ciążył obowiązek zwrotu -wygrywającej sprawę powodowej Gminie - poniesionych kosztów postępowania odwoławczego. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 1200 zł, ustalone na podstawie § 12 ust.1 pkt.1 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu / Dz.U. z 2013 r poz.490 /.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.