

Sygn. akt II Ca 667/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SR del. Joanna Rawska-Szklarz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. K. (1) i A. K. (1)**

o zapłatę 51 566,40 zł

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 20 września 2013 roku, sygn. akt I C 1308/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie I. oddala powództwo;**

b) **w punkcie II. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. K. (1) i A. K. (2) kwotę 3 634 (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery) złote tytułem kosztów procesu;**

2. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. K. (1) i A. K. (2) kwotę 4 379 (cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 667/14

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 11 kwietnia 2013 roku Gmina M. S. wniosła o zasądzenie solidarnie od A. K. (1) i K. K. (1) kwoty 51 566,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w oparciu o art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) oraz uchwałę Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków udzieliła pozwany bonifikaty od ceny nabycia przez nich lokalu mieszkalnego w

S. przy al. (...), a pozwani lokal ten nabyli w dniu 14 lipca 2000 r. Podniosła, iż w dniu 24 maja 2004 r. pozwani zbyli przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej, która nie jest dla nich osobą bliską. Tym samym pozwani naruszyli warunki udzielenia jej bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia lokalu, co uprawnia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 7 maja 2013 roku, sygn. akt I Nc 461/13, referendarz sądowy uwzględnił żądanie pozwu. Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że żądanie powódki jest pozbawione podstawy prawnej oraz narusza zasady współżycia społecznego. Podnieśli, że środki uzyskane ze sprzedaży ww. lokalu przeznaczyli przed upływem jednorocznego terminu, określonego w obecnie obowiązującym (od dnia 22 października 2007 r.) art. 68 ust. 2a u.g.n., na zakup innego lokalu mieszkalnego, w konsekwencji czego powódka nie może aktualnie żądać zwrotu udzielonej bonifikaty. Tym samym cel udzielenia bonifikaty został zachowany. Wskazali, że obywatel nie może być przywiązany do mieszkania w oderwaniu od idei zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wystosowanie do pozwanych wezwania na osiem lat po zbyciu lokalu dowodzi w ocenie pozwanych sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa wykonywania prawa przez Gminę. Gmina winna rozważyć sytuację pozwanych wskazaną pismami z dnia 6 maja 2012 roku oraz z 25 lutego 2013 roku przy zastosowaniu obiektywnych kryteriów oceny. Gmina zaniechała rozważenia sytuacji pozwanych w odniesieniu do zasad współżycia społecznego i społeczno – gospodarczego przeznaczenia prawa podmiotowego. Naruszyła tym samym obowiązki wynikające z art. 7 ust. 1 pkt 6a i 16 ustawy samorządowej.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wyrokiem z dnia 20 września 2013 r.:

I. zasądził od pozwanych A. K. (1) i K. K. (1) solidarnie na rzecz powoda Gminy (...) S. kwotę 51 566, 40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 kwietnia 2012 r.,

II. zasądziła od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6 179 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W budynku przy al. (...) w S. znajduje się lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 33,55 m². W dniu 14 lipca 2000 roku Gmina M. S. zawarła z pozwanymi K. K. (1) i A. K. (1) – umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Gmina M. S. ustanowiła odrębną własność lokalu numer (...) przy al. (...) i sprzedała ten lokal wraz z udziałem we współwłasności pozostałej części budynku wynoszącym (...) części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony. Strony ustaliły wartość lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku na łączną kwotę 55 800 zł po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty ceny nabycia lokalu – cena wyniosła 9 765 zł. Bonifikata wyniosła kwotę 46 035 zł.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazała, że w dacie zawarcia umowy obowiązywała uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. numer (...) w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, w treści której zastrzeżono, iż została ona uchwalona m.in. na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarówno w treści ww. uchwały, jak i umowy sprzedaży lokalu z dnia 14 lipca 2000 r. nie zastrzeżono możliwości żądania zwrotu udzielonej ulgi cenowej 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 pozwanej bonifikaty w przypadku zbycia przez nią wykupionego od powódki lokalu komunalnego nie informowali pozwanej także pracownicy powódki przed zawarciem umowy.

Następnie Sąd I. instancji poczynił ustalenie, iż w dniu 24 maja 2004 r. pozwani zbyli lokal przy al. (...) za cenę 65 000 zł. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione. Przy dokonywaniu sprzedaży notariusz poinformowała pozwanych o treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. W dniu 21 czerwca 2004 roku pozwani nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 48 m² za cenę 94 500

zł. Pozwani uiszcili przed zawarciem umowy kwotę 34 500 zł, zaś resztę ceny, tj. 60 000 zł pozwani uiszcili ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego im przez (...) SA(...)w S. na okres 25 lat.

Sąd Rejonowy ustalił również, iż pismem z dnia 20 kwietnia 2012 roku powódka wezwała pozwanych do zwrotu w terminie 14 dni kwoty 51 566,40 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Na kwotę tę składała się kwota bonifikaty 46 035 zł oraz waloryzacja tej kwoty dokonana w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres lipiec 2000 roku do czerwiec 2004 roku w kwocie 5 531,40 zł. Wezwanie odebrał pozwany w dniu 23 kwietnia 2012 roku. Pismem z dnia 6 maja 2012 roku pozwani wnieśli o umorzenie należności. Pismem z dnia 30 maja 2012 roku, doręczonym 4 czerwca 2012 roku, powódka wskazała pozwanym o braku możliwości umorzenia należności i pouczyła o możliwości rozłożenia należności na raty. Pismem z dnia 25 stycznia 2013 roku, doręczonym 28 stycznia 2013 roku, powódka zaproponowała pozwanym umorzenie waloryzacji oraz rozłożenie kwoty 46 035 zł bonifikaty na 184 raty miesięczne. Pismem z dnia 25 lutego 2013 roku, pełnomocnik pozwanych ostatecznie wskazał, że pozwani uważają żądanie powódki za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nieuzasadnione.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd I. instancji wskazał w pierwszej kolejności, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie odpisów dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

W szczególności Sąd I. instancji podkreślił, iż wniosek pozwanych o przesłuchanie pozwanych oraz świadka J. J., na okoliczność sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, okoliczności i celu sprzedaży mieszkania, przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaż i braku poinformowania pozwanych o konsekwencjach prawnych wynikających ze sprzedaży, musiał być oddalony, gdyż stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Zdaniem Sądu Rejonowego powyższy przepis należy rozpatrywać łącznie z jedną zasad procesy cywilnego wyrażoną w art. 6 § 2 k.p.c., zgodnie z którym to przepisem strony obowiązane są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko. Jednocześnie w myśl art. 207 § 6 k.p.c. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Sąd I. instancji podkreślił również, że pozwani w toku procesu (jak i przed procesem) byli reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, jak i że przedmiotem dowodzenia w procesie są twierdzenia, które muszą być podniesione w toku procesu. Nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie twierdzeń strony i uzupełnianie jej stanowiska procesowego o inne okoliczności, które nie zostały podniesione w piśmie wyrażającym stanowisko procesowe (np. pozwie, sprzeciwie od nakazu zapłaty). Nie podniesione w tych pismach twierdzenia winny zostać pominięte jako spóźnione. Sąd Rejonowy wskazał, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani podnieśli zarzut naruszenia przez powódkę art. 5 k.c., argumentując to wystosowaniem wezwania do zwrotu bonifikaty na osiem lat po zbyciu lokalu oraz brakiem rozważenia sytuacji pozwanych wskazanej w pismach z 6 maja 2012 roku oraz z 25 lutego 2013 roku. Wskazali również, że przy sprzedaży lokalu kierowali się polepszeniem warunków mieszkaniowych koniecznych do realizacji opieki nad bliskimi. Wszystkie te okoliczności nie zostały zaprzeczone przez powódkę i zdaniem Sądu I. instancji należy uznać je za przyznane. Tym samym Sąd ten uznał za zbędne prowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanych oraz świadka na te okoliczności, jak i wskazała, że przeprowadzenie tych dowodów naruszałoby art. 227 k.p.c. i 207 § 6 k.p.c., albowiem inne okoliczności, w szczególności szczególna sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych nie była przedmiotem żadnych twierdzeń pozwanych. Ewentualne okoliczności ustalone w wyniku przeprowadzenia tych dowodów nie mogłyby być uwzględnione w toku procesu z uwagi na regulację art. 207 § 6 k.p.c. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że w pismach wymienianych przez strony przed procesem pozwani wskazywali na okoliczności mające świadczyć o ich szczególnej sytuacji rodzinnej, jednak tych okoliczności nie przywołali w sprzeciwie od nakazu zapłaty, tym samym nie powołali się na nie w toku procesu. Jedynym odwołaniem do pism przedprocesowych pozwanych był zarzut, że powódka nie rozważyła należycie ich treści. Zarzut ten nie może być trafny, albowiem nie sposób wymagać od powódki aby szczegółowo odnosiła się do wszystkich argumentów, zaś

fakt, że powódka nie uwzględniła argumentów pozwanych lecz skorzystała z przysługującego jej uprawnienia nie może być uznany za nadużycie prawa.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy odniósł się do podstawy prawnej powództwa, wskazując, że powódka domagała się w przedmiotowym procesie zasądzenia od pozwanych kwoty 51 566,40 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, jakiej udzieliła w odniesieniu do ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy al. (...) w S. w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741). Podstawy prawnej wytoczonego powództwa powódka upatrywała w unormowaniu art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia z bonifikatą na rzecz pozwanych lokalu mieszkalnego, a zatem według stanu prawnego na dzień 14 lipca 2000 roku.

Sąd I. instancji wskazał, że ustawa o gospodarce nieruchomościami 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 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).

Sąd Rejonowy zaakcentował, że w § 3 umowy sprzedaży z dnia 14 lipca 2000 roku strony wyraźnie i jednoznacznie zastrzegły, iż zawierana jest ona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast uchwała Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, wskazuje, że wydana została m.in. na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie ulegało zatem wątpliwości tego Sądu, że łącząc strony umowę zawarto w szczególnym trybie unormowanym w u.g.n.

W dalszej kolejności Sąd I. instancji odniósł się do zmian wprowadzonych w przywołanej ustawie wskazując, 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 istotnej zmiany 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. Z uwagi na to, że wskazana ustawa nowelizacyjna z 2007 r., nie zawierała przepisów przejściowych, zgodnie z zasadą lex retro non agit do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą zastosowanie znajdą przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określają prawa i obowiązki stron tej umowy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dn. 30.05.2008 r., III CZP 24/08, Biul. SN 2008/5/5). Sąd Rejonowy zastrzegł, że miarodajnym dla

oceny ewentualnego obowiązku w zakresie zwrotu udzielonej bonifikaty (zwaloryzowanej) winien być stan prawny istniejący w dacie zaistnienia zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego. Ustawodawca, bowiem w sposób wyraźny łączy powstanie po stronie gminy roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty dopiero ze zbyciem lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej przed upływem zastrzeżonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. terminu. Oceny zatem, czy zbycie lokalu na rzecz osoby trzeciej nastąpiło przed terminem, zastrzeżonym w art. 68 ust. 2 u.g.n. dokonywać można jedynie w oparciu o stan prawny obowiązujący w dacie zaistnienia tego zdarzenia. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki powstało w dacie zbycia lokalu – tj. 24 maja 2004 roku, a więc darzenie kreujące roszczenie powódki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty powstało pod rządami art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r. Nr 6, poz. 70). Art. 68 ust. 2 u.g.n. w przytoczonym brzmieniu 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”.

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, iż przed upływem zastrzeżonego w u.g.n., obowiązującego w dacie powstania roszczenia zwrotnego, terminu, pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz osób, nie należących do kręgu osób bliskich. W konsekwencji w dniu 24 maja 2004 r. zaktualizowało się wynikające z art. 68 ust. 2 u.g.n. uprawnienie powódki do dochodzenia od pozwanych zwrotu udzielonej przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty.

Sąd I. instancji odniósł się następnie do zarzut pozwanych co do nadużycia prawa przez stronę powodową, wskazując, że okoliczność wystąpienia przez powódkę z żądaniem zwrotu bonifikaty po upływie 8 lat od zbycia nie może być uznane za nadużycie prawa. Sąd podkreślił, że w kontekście zgodności wykonywania prawa podmiotowego z zasadami współżycia społecznego bez znaczenia jest kiedy powódka wystąpiła z żądaniem, albowiem jej roszczenie zaktualizowało się w momencie sprzedaży lokalu co nastąpiło w 2004 roku, zaś gdyby powódka wystąpiła z żądaniem niezwłocznie po sprzedaży, sytuacja pozwanych w niczym nie byłaby lepsza, a wręcz gorsza. Powódka nie dochodzi bowiem za ten okres ani waloryzacji ani odsetek, zaś niewątpliwie przez okres 8 lat siła nabywca pieniądza spadła. Sąd Rejonowy podniósł również, że przy zbywaniu lokalu w 2004 roku notariusz poinformował pozwanych o możliwości wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty. Tym samym za chybione uznał zarzuty odnośnie sprzeczności działania powódki z zasadą przejrzystości działania administracji publicznej oraz zasadą zaufania obywatela do organu i przewidywalności zachowania organu. Żaden przepis prawa nie przewiduje bowiem krótszych okresów przedawnienia w zależności od tego czy roszczenie przysługuje organowi władzy publicznej czy podmiotowi prywatnemu.

Również tezę o nadużyciu prawa podmiotowego powódki w kontekście zmian legislacyjnych art. 68 u.g.n. Sąd I. instancji uznał za nietrafną. W brzmieniu art. 68 § 2a pkt 5 ustawy obowiązującej po 2007 roku wskazano, że przepisów o konieczności zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na **nabycie** innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012 roku, IV CSK 602/11 wskazał, iż do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. W niniejszej sprawie pozwani na nabycie lokalu przy ul. (...) przeznaczyci jedynie niewiele ponad połowę środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, gdyż blisko 2/3 ceny nabycia sfinansowali z kredytu bankowego. Również zatem w świetle obecnie obowiązujących przepisów nie przysługiwałoby im zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Wskazując, iż pozwani nie zakwestionowali sposobu waloryzacji bonifikaty, Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości i zasądził od nich kwotę dochodzoną pozwem oraz rozstrzygnął o kosztach procesu w oparciu o art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zaskarżając wyrok w całości.

Pełnomocnik pozwanych zarzucił naruszenie przez sąd przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 227 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż wnioski dowodowe o przesłuchanie pozwanych oraz świadka J. J. na okoliczności wskazane w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w tym w szczególności sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, okoliczności i celu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy al. (...) w S. i przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży, nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy okoliczności te winny być zbadane przez sąd w związku z podniesieniem przez pozwanych w sprzeciwie zarzutu sprzeczności powództwa ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego;

- art. 207 § 6 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż twierdzenia pozwanych odnośnie sytuacji majątkowej i rodzinnej oraz wnioski dowodowe na tę okoliczność nie zostały podniesione w sprzeciwie od nakazu zapłaty, podczas gdy miało to miejsce, a więc nie można było przyjąć, iż przedmiotowe twierdzenia i dowody byłyby spóźnione w rozumieniu przepisu art. 207 § 6 kpc;

- art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. pism z dnia 6. 05. 2012 r. i z dnia 25. 02. 2013 r., które zostały zawnioskowane na okoliczność przede wszystkim sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, a także na okoliczność nieustosunkowania się powódki do ich treści, podczas gdy Sąd I. instancji wziął je pod uwagę wyłącznie w zakresie drugiej ze wskazanych okoliczności, a nadto poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Nadto pełnomocnik pozwanych sformułował zarzut naruszenia przez Sąd I. instancji prawa materialnego, a mianowicie art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie pomimo zajścia szczególnych okoliczności, dotyczących zwłaszcza zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, braku pouczenia pozwanych o obowiązku zwrotu bonifikaty, wystąpienia przez Gminę z powództwem po 8 latach od zbycia przedmiotowej nieruchomości oraz okoliczności związanych z sytuacją rodzinną i majątkową pozwanych, które stanowią o sprzeczności roszczenia powódki ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Podnosząc powyższe zarzuty pełnomocnik pozwanych wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za I. instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na powyższą apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona w przedmiotowej sprawie przez pozwanych okazała się zasadna i doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia w całości.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż celem apelacji jest ponowne rozpoznanie sprawy w tych samych granicach, w jakich upoważniony był ją rozpatrzyć Sąd I instancji. Ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy ma naprawić błędy stron oraz błędy popełnione przez Sąd I instancji, i w tym znaczeniu jest jak gdyby przedłużeniem procesu przeprowadzonego przed I instancją. W postępowaniu apelacyjnym może być jednak zbadany ponownie całokształt sprawy, a nie tylko to, co ustalone zostało w ramach postępowania przed I instancją. Sąd apelacyjny na równi z sądem I instancji uprawniony jest do rozstrzygania o faktach i o stosowaniu norm prawnych, w pewnym zakresie kontrolując jednocześnie prawidłowość postępowania przeprowadzonego w sądzie niższej instancji. Sąd II instancji, kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielne ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w I instancji. Nie jest związany granicami zarzutów (zarzutów nie zaskarżenia) podniesionych w apelacji, może też brać z urzędu pod rozwagę naruszenie prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego, w ślad za autorem środka zaskarżenia, uznać należało, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego nie mogło się ostać, bo było co najmniej przedwcześnie. Słusznie wskazali apelujący, iż Sąd I instancji w toku procedowania uchybił przepisom postępowania cywilnego, co miało wpływ na ustalenia w zakresie stanu faktycznego oraz treść zaskarżonego wyroku. Jak wynika z materiałów znajdujących się w aktach sprawy pozwani, w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (a więc w pierwszym piśmie procesowym) wnieśli o przesłuchanie pozwanych w charakterze strony oraz przesłuchanie świadka J. J.. Pozwani wprost stwierdzili, iż zarzucają powódce rażące naruszenie zasad współżycia społecznego, zwłaszcza w świetle obowiązków jednostki samorządu terytorialnego. Podnieśli, iż całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania kupionego od powódki z bonifikatą przeznaczyci na zakup i remont innego lokalu mieszkalnego, w którym zaspakajali później swoje potrzeby mieszkaniowe. Podkreślili nadto, iż wystosowanie do nich wezwania do zwrotu bonifikaty na osiem lat po zbyciu mieszkania świadczy o czynieniu przez powódkę użytku ze swojego prawa sprzecznego ze społeczno – gospodarczym jego przeznaczeniem. W ocenie pozwanych Gmina zaniechała rozważenia ich szczególnej sytuacji rodzinnej i majątkowej i reasumując stwierdzili, że „żądanie zwrotu bonifikaty w świetle okoliczności sprawy, jak też sytuacji majątkowej i rodzinnej pozwanych nie powinno budzić wątpliwości co do konieczności zastosowania treści art. 5 kc”. Wykonując zobowiązanie sądu do sprecyzowania wniosków dowodowych, pozwani w piśmie z dnia 27 czerwca 2013 r. wskazali, iż zarówno pozwani jak i świadek J. J. „mają być przesłuchani na okoliczność sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, okoliczności i celu sprzedaży mieszkania przy al. (...), przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży ww. mieszkania i braku informowania pozwanych przez powódkę o konsekwencjach prawnych wynikających ze sprzedaży ww. mieszkania”. Mimo tak sformułowanych wniosków i twierdzeń Sąd I. instancji zaprezentował w uzasadnieniu wydanego wyroku stanowisko, iż pozwani nie podnieśli twierdzeń, co do swojej szczególnej sytuacji rodzinnej i majątkowej w chwili dokonywania sprzedaży mieszkania przy al. (...) w S., jak i wskazał, iż późniejsze sformułowanie tych twierdzeń naruszałoby dyspozycję art. 207 § 6 kpc. Z powyższych przyczyn nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych co do przyczyn sprzedaży przez pozwanych lokalu, jak i nie ustalił jaka była wówczas sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych. Jednocześnie na rozprawie w dniu 20 września 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przesłuchanie pozwanych oraz świadka uznając, iż twierdzenia sprzeciwu nie zostały zaprzeczone przez powoda.

Taki sposób procedowania Sądu Rejonowego nie może być uznany za prawidłowy, a jednocześnie nie można uczynić stronie pozwanej zarzutu, iż na rozprawie w dniu 20 września 2013 r. nie zgłosiła w trybie art. 162 kpc zastrzeżenia do protokołu co do naruszenia przez Sąd przepisów postępowania, skoro wskazana przez Sąd podstawa oddalenia wniosków pozwanych wskazywała jednoznacznie, iż Sąd przyjmuje twierdzenia sprzeciwu za niezaprzeczone i nie wymagające dowodów. Mimo takiej sentencji postanowienia Sąd jednak nie wziął pod uwagę okoliczności, na które pozwani się powoływali. Nie można się bowiem ostać pogląd Sądu Rejonowego, iż pozwani nie sformułowali twierdzenia odnośnie swojej szczególnej sytuacji rodzinnej i majątkowej w chwili dokonywania sprzedaży lokalu i twierdzenia, iż ta sprzedaż była konieczna z uwagi na tę sytuację. W ocenie Sądu I. instancji takie twierdzenia były podnoszone w pismach przed procesowych, ale nie zostały podniesione w toku procesu. Z tym stanowiskiem też nie sposób się zgodzić, skoro wszystkie pisma przed procesowe pozwanych zostały przedłożone do sądu już wraz z pozwem przez stronę powodową, a następnie na treść tych pism powołali się pozwani i ponownie złożyli je do sądu wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty. Co więcej, Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 20 września 2013 r. dopuścił dowód z tych pism, więc niezrozumiałe jest dla Sądu II. instancji dlaczego nie poczynił w oparciu o nie ustaleń faktycznych, skoro przeprowadza z nich dowód i okoliczności w nich wskazane uznaje za przyznane przez powódkę. Uzasadnienie Sądu I. instancji sugerowałoby, że zdaniem tego Sądu, strona winna powtórzyć treść wszystkich dokumentów załączanych do pisma procesowego, aby można było uznać, że prawidłowo formułuje twierdzenia. Takie stanowisko jest bezzasadne na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Z uwagi na wskazane powyższej uchybienia procesowe i bezzasadne oddalenie wniosku o przesłuchanie pozwanych oraz świadka Sąd II. instancji uzupełnił postępowanie dowodowe o zeznania pozwanych oraz świadka J. J.. W oparciu o powyższe dowody Sąd dodatkowo ustalił, iż w 2004 r. oboje pozwani byli funkcjonariuszami Policja, pracowali w systemie zmianowym w wydziale prewencji. W związku z charakterem wykonywanej pracy w opiece nad córką pozwanych K. K. (2) pomagała im rodzina, w szczególności matka pozwanej J. J., zamieszkała w S. przy ul. (...) M. (...) (dzielnica P.) oraz babcia pozwanej W. S., zamieszkała w S. przy ul. (...) (dzielnica P.). Córka pozwanych chodziła

wówczas do przedszkola przy ul. (...). Pozwani wybrali powyższe przedszkole dla córki, gdyż było ono położone blisko miejsca zamieszkania matki i babki pozwanej, które odbierały dziecko z przedszkola, zabierały do siebie i pozwani mogli córkę stamtąd odebrać po zakończonej służbie. Nadto pozwani nie chcieli, aby córka chodziła do przedszkola w dzielnicy, w której zamieszkiwali przy al. (...) z uwagi na jej bezpieczeństwo. Zdarzały się bowiem sytuacje, że pozwani jako funkcjonariusze Policji byli wzywani na interwencje do osób zamieszkałych w pobliżu i poza służbą osoby zamieszkałe w sąsiedztwie rozpoznawały ich jako interweniujących funkcjonariuszy. Na początku 2004 r. pozwani dowiedzieli, iż pozwana A. K. (1) jest w ciąży z drugim dzieckiem, a nadto rozchorowała się babka pozwanej W. S.. W związku z powyższym małżonkowie K. podjęli decyzje o sprzedaży mieszkania przy al. (...), które było za małe dla czteroosobowej rodziny i o zakupie mieszkania w dzielnicy P., tak by matka pozwanej nadal mogła pomagać im w opiece nad dziećmi i aby pozwani z kolei mogli pomóc w opiece nad chorą babcią pozwanej – W. S.. Z uwagi na fakt, iż pozwani jako rodzina trzyosobowa mieli większą zdolność kredytową, niż jako rodzina czteroosobowa, a musieli zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania, gdyż nie mieli oszczędności, które mogliby przeznaczyć na ten cel, podjęli działania, aby większe mieszkanie nabyć jeszcze przed urodzeniem drugiego dziecka. W związku z powyższym w dniu 24 maja 2004 r. sprzedali lokal przy al. (...) w S. za kwotę 65 000 zł i w dniu 21 czerwca 2004 r. kupili lokal przy ul. (...) (dzielnica P.) za kwotę 94 500 zł. Cena sprzedaży lokalu przy al. (...) została uiszczona pozwanym przez nabywcę w dwóch ratach – 45 000 zł do dnia 28 maja 2004 r., 18 000 zł do dnia 31 lipca 2004 r. Nabywając lokal przy ul. (...) pozwani kwotę 34 500 zł uścili z ceny sprzedaży lokalu przy al. (...) kwotę 60 000 zł z zaciągniętego kredytu bankowego. Pozostałe pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przy al. (...) małżonkowie K. wydatkowali na remont zakupionego lokalu, gdyż wymagał on znacznego remontu. W sierpniu (...) urodziła się druga córka pozwanych.

Po kilku latach zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) pozwani wspólnie z matką A. K. (1) podjęli decyzję o sprzedaży mieszkań stanowiących ich własność i wspólnym zakupie nieruchomości zabudowanej domem jednorodziennym. Decyzja ta była podyktowana koniecznością sprawowania opieki nad chorymi dziadkami pozwanej. Z uwagi na fakt, iż rodzina wcześniej bardzo pomagała pozwanym, pozwani chcieli się odwdziżyć i pomóc rodzinie. Małżonkowie K. sprzedali lokal przy ul. (...), a J. J. sprzedała swoje mieszkanie, pozwani zaciągnęli kredyt hipoteczny i kupili z matką pozwanej na współwłasność dom przy ul. (...) w S.. W nieruchomości tej zamieszkali wspólnie z dziećmi, matką pozwanej i jej mężem oraz dziadkami pozwanej małżonkami S.. W czerwcu 2011 r. zmarła babcia pozwanej, natomiast we wrześniu 2011 r. zamieszkał dodatkowo z pozwanymi ojciec K. K. (1), gdyż przebył on udar mózgu i wymagał opieki. Wszystkie ww. osoby nadal mieszkają wspólnie w domu przy ul. (...) w S..

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż wskazana sekwencja zdarzeń przemawia za zastosowaniem w niniejszej sprawie regulacji art. 5 kodeksu cywilnego. Zgodnie z nadal aktualnym poglądem Sądu Najwyższego „zasady współżycia społecznego” w rozumieniu art. 5 kc są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 kc na podstawie zasad współżycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współżycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korekty w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (tak wyrok SN z dnia 28. 11. 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968/10/210, wyrok SN z dnia 22. 11. 1994 r., II CRN 127/94, lex nr 82293). W świetle art. 5 kc instytucję zakazu nadużycia prawa podmiotowego charakteryzuje wymaganie, aby prawa podmiotowe korzystały z ochrony prawnej w takim zakresie i według takiej treści, jaką wyznacza prawo obiektywne skorygowane w razie potrzeby stosowanie do konkretnych okoliczności społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego (tak wyrok SN z dnia 2. 04. 1969 r., I PK 60/69, lex nr 6488). Co także istotne, przepis art. 5 kc nie dotyczy samego istnienia prawa, lecz jego realizacji. Kwestia zatem oceny z punktu widzenia zasad przewidzianych w art. 5 kc użytku, jaki wierzyciel czyni z przysługującego mu uprawnienia, powinna być dokonywana według stanu istniejącego w chwili czynienia tego użytku oraz w odniesieniu do osoby aktualnie zobowiązanej (tak wyrok SN z dnia 19 kwietnia 1971 r., III PRN 7/71, lex nr 6911).

Rozważając wnikliwie okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że udzielenie ochrony prawnej roszczeniu powódki dochodzonemu w niniejszym postępowaniu byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w tym w szczególności z zasadą sprawiedliwości społecznej. Analizując stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy i uzupełniony przez Sąd Okręgowy, w szczególności rzuca się w oczy prawie dziewięcioletni okres, w którym powódka nie korzystała ze swojego prawa do żądania od pozwanych zwrotu udzielonej bonifikaty. Tymczasem w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym fakt znacznego przedłużenia występowania przez Gminę o zwrot kwoty równej bonifikacie nie pozostaje bez wpływu na sytuację prawną stron, a nadto może prowadzić do nadużycia prawa przez stronę powodową w sytuacji, gdy istnieją jeszcze inne szczególne okoliczności. Każdorazowo jednak przedłużająca się beczynność wierzyciela nie powinna być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia o jego zasądzenie (tak wyrok SN z dnia 25. 08. 2011 r., II CSK 640/10).

Ten niemalże dziewięcioletni okres beczynności Gminy M. S. w przedmiotowej sprawie jest jednak tylko pierwszą z szeregu ujawnionych w niniejszym postępowaniu okoliczności szczególnych. Otóż, jak wynika z akt sprawy, pozwani przy sprzedaży na ich rzecz lokalu przy al. (...) nie byli przez powódkę informowani o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia zakupionego od gminy lokalu mieszkalnego przed upływem okresu karencji (takiej informacji udzielił im dopiero notariusz przy sprzedaży powyższego lokalu, gdy pozwani znaleźli się w szczególnej sytuacji życiowej i podjęli już działania związane z zakupem innego lokalu). Tymczasem w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę w sferze stosunków prywatnych (wynikająca z art. 546 § 1 kc) naruszyło zaniechanie przez powódkę Gminę M. S. poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (tak wyrok SN z dnia 15. 04. 2011 r., II CSK 494/10).

Znamienną jednak pozostaje okoliczność, iż pozwani zdecydowali się na sprzedaż lokalu zakupionego od Gminy z uwagi na zaistnienie szczególnej sytuacji rodzinnej, tak związanej z oczekiwanym narodzeniem drugiego dziecka, zmniejszeniem zdolności kredytowej po powiększeniu się rodziny, charakterem pracy pozwanych, jak i potrzebą pomocy w opiece nad chorą babcią pozwaną. Nadto pozwani całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy przeznaczili na zakup i remont innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe i to w niecały miesiąc po sprzedaży lokalu przy al. (...). Zwrócić należy uwagę w tym względzie, że w 2007 r. do ustawy o gospodarce nieruchomościami dodany został przepis art. 68 ust. 2 pkt 5. Norma ta wyłączyła konieczność zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy środki w ten sposób uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. W ocenie ustawodawcy dokonującego powyższej zmiany w przepisach, interes finansowy Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Chociaż przepis ten nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, to jednak zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć przy ocenie naruszenia art. 5 kc (tak uzasadnienie wyroku SN z dnia 15. 04. 2011 r., II CSK 494/10).

Przedstawiona powyżej chronologia zdarzeń zaistniałych w przedmiotowej sprawie prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż zaskarżony wyrok jako naruszający zasadę ogólnie pojętej sprawiedliwości społecznej, nie mógł się ostać i wymagał zmiany przez oddalenie powództwa w całości. W ocenie Sądu Odwoławczego zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączające obecnie prawo do żądania zwrotu bonifikaty w takich okolicznościach faktycznych jak zaistniała w niniejszej sprawie, w odniesieniu do części środków przeznaczonych na zakup kolejnego lokalu, potwierdzają negatywny wydźwięk wcześniejszej regulacji i tym bardziej uzasadniają zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 kc. Z kolei w odniesieniu do środków wydatkowanych przez pozwanych na remont nabytego lokalu a nie na jego zakup, zmiana wprowadzona do ustawy w 2007 r. nie ogranicza sądu w dokonaniu w tym zakresie ustalenia, że również dochodzenie tej części bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż zgodnie z zasadą *lex retro non agit* przepis ten nie ma zastosowania do rozstrzyganego stanu faktycznego.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy w Szczecinie – na podstawie art. 386 § 1 kpc – zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. Konsekwencją dokonanej zmiany rozstrzygnięcia co do istoty była także zmiana orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, które zgodnie z art. 98 kpc powódka będzie zobowiązana zwrócić pozwanym. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych określone zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) w kwocie 3 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 34zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 kpc zasądzając ich zwrot od powódki na rzecz pozwanych w łącznej kwocie 4 379 zł, na którą składa się opłata od apelacji w kwocie 2 579 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika obliczone zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 ww. rozporządzenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.