

Sygn. akt I ACa 592/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko W. G. i L. G. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 23 marca 2015 r., sygn. akt I C 763/14

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Tomasz Żelazowski Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska

**Sygn. akt I A Ca 592/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w pozwie z 4 grudnia 2013 r. wniosła o zasądzenie od pozwanych L. G. (1) i W. G. solidarnie kwoty 105.419,89 zł z ustawowymi odsetkami od 5 czerwca 2009 r. domagając się jednocześnie o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu .

Powódka podała ,że na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta S. Nr (...), z 29 grudnia 1997 r., w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, udzieliła pozwany bonifikaty w kwocie 103.342,80 zł od ceny nabycia przez nich lokalu mieszkalnego nr (...), w

budynku położonym w S., przy ul. (...), 19 listopada 1999 r., pozwani zbyli nabyty lokal osobie trzeciej. Tym naruszyli warunki udzielenia bonifikaty co daje powódce podstawę do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Gmina wezwała pozwanych bezskutecznie do zapłaty 143.392,24 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, w terminie 14 dni, od dnia otrzymania wezwania. W wezwaniu dokonano waloryzacji bonifikaty na datę wezwania czyli na maj 2009 r. W pozwie waloryzację ograniczono do daty, kiedy najwcześniej powódka mogła domagać się od pozwanych zwrotu bonifikaty, czyli do grudnia 1999 r. Powódka podała, że w piśmie z 2 czerwca 2009 r., pozwani zwrócili się o umorzenie dochodzonej kwoty argumentując to faktem, że nabyty lokal był w złym stanie technicznym, powódka nie wyraziła na to jednak zgody. Pomimo dalszej wymiany pism oraz wizyt pozwanych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami strony pozostały przy swoim stanowisku. Pozwani nie wyrazili też zgody na ratalną spłatę zobowiązania, a takie swoje stanowisko powtórzyli w toku postępowania z wniosku Gminy o zawezwanie do próby ugodowej, odmawiając zawarcia ugody. Powódka szeroko uzasadniła podstawę prawną roszczenia. Podkreśliła, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust 2 u.g.n. tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą. Zwróciła uwagę na zbycie przez pozwanych niezwłocznie lokalu od niej nabytego i w konsekwencji, niejako od razu zyskanie przez nich kwoty 93.000 zł. Uprzedzając argument pozwanych o zastosowaniu w sprawie art. 5 k.c. twierdziła, szerzej takie stanowisko uzasadniając, z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, że jest to nieuzasadnione.

Sąd wydał nakaz w postępowaniu upominawczym w którym roszczenie uwzględnił w całości.

Pozwany W. G., w dniu 23 czerwca 2014 r., a pozwana L. G. (1) w dniu 9 lipca 2014 r., wnieśli sprzeciwy od wydanego nakazu zapłaty. Pozwani zaskarżyli nakaz w całości, zgłosili zarzut przedawnienia roszczenia powódki i wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu. Przyznali fakt nabycia lokalu od powódki i fakt jego zbycia w dniu 19 listopada 1999 r., na rzecz osób trzecich. Pozwani wyjaśnili, że pozwany mieszkał w przedmiotowym lokalu od urodzenia, zanim wraz z pozwaną stali się jego najemcami, lokal był najmowany przez jego rodziców. Pozwani podali, że lokal przy ul. (...) w S. znajdował się w złym stanie technicznym, wymagał szeregu inwestycji, był zagrzybiony i zawilgocony, zaś pozwani przeprowadzili w nim remont. Zdaniem pozwanych nakłady te powinny po zakończeniu stosunku najmu być rozliczone stosownie do art. 17 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zaś rzeczoznawca majątkowy wliczył wartość poczynionych ulepszeń. Podkreślili, że w żadnym dokumencie adresowanym przez powódkę do nich nie zastrzeżono, że przysługuje jej prawo domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 10 lat od daty zawarcia umowy. O ewentualnych przyszłych roszczeniach nie zostali poinformowani również przez notariusza sporządzającego umowę. Dlatego przystąpili do umowy w świadomości, że bonifikata ma charakter bezzwrotny. Treść zawartej umowy nie obejmuje prawa powódki do domagania się zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż ani w protokole uzgodnień, ani w samej umowie nie znalazły się żadne postanowienia wskazujące na możliwość żądania zwrotu bonifikaty, w przypadku dalszej odsprzedaży lokalu. Zaznaczyli, że gdyby wiedzieli, iż powódka może w przyszłości żądać od nich zwrotu bonifikaty, nigdy nie zdecydowaliby się na odsprzedaż lokalu, przed upływem karencji. Podali, że na decyzję o sprzedaży nabytego lokalu wpłynęły takie czynniki jak: zły stan techniczny całego budynku, zawilgoconie, konieczność przeprowadzenia licznych remontów, czy uciążliwe sąsiedztwo. Zaznaczyli, że mimo licznych podań do ADM, wszelkie prace remontowe były „odkładane” na kolejne lata. Oświadczyli, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyci w całości na cele mieszkaniowe tj. zakup działki budowlanej przy ul. (...) w M. i budowę na tej działce domu. W ocenie pozwanych, brak w umowie zastrzeżeń dotyczących zwrotu bonifikaty był kwestią ówczesnej polityki mieszkaniowej powódki, która sprowadzała się do tego, by w jak najkrótszym czasie przekazać w prywatne ręce stare kamienice. Pozwani twierdzili nadto, że uchwała nr (...) nie zawierała żadnych ograniczeń w zakresie dysponowania sprzedawanymi z bonifikatą lokalami mieszkalnym, a powódka przez 10 lat nie domagała się zwrotu udzielonej bonifikaty. W dalszej części pozwani wskazali, iż ich przysporzenie nastąpiło już w momencie zbycia na ich rzecz lokalu przez powodową gminę, a nie dopiero po odsprzedaży tego lokalu osobie trzeciej. Pozwani twierdzili nadto, że żądanie zwrotu bonifikaty w tej sprawie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa. Zaznaczyli, że ich sytuacja majątkowa nie pozwala na spłatę żądanej przez powódkę kwoty. Pozwani są po rozwodzie, pozwana pracuje, jako asystentka w gabinecie stomatologicznym i zarabia 1.600 złotych, zaś pozwany pracuje jako elektromonter i zarabia 2.400 zł, a na utrzymaniu pozwanych pozostaje ich wspólny syn. Podnieśli

również zarzut przedawnienia roszczeń powódki, gdyż zawiązanie do próby ugodowej wpłynęło do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 20 listopada 2009 r., zaś pozwani odsprzedali przedmiotowego lokalu dokonali w dniu 19 listopada 2009 r. Pozwana wskazywała na zeznania świadków w sprawie I C 51/12 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, z których wynikało, że powódka nie będzie żądać zwrotu bonifikat. Powołała się również na wypowiedzi przedstawicieli powódki w mediach gdzie wielokrotnie podnosili, iż mieli prawo zrezygnować z żądania zwrotu bonifikat.

### **Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 23 marca 2015 roku:**

zasądził od pozwanych W. G. i L. G. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 105.419,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty ( pkt I. ), nadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 5.271 zł tytułem kosztów sądowych i kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt II.).

### Orzeczenie tej treści zostało poprzedzone następującymi ustaleniami :

w 1999 roku W. i L. małż. G. byli najemcami lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...) w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto S.. Przed nimi najemcami tego lokalu byli rodzice W. G.. W związku z prowadzoną przez politykę w zakresie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, wnioski o wykup mieszkań na własność przez ich lokatorów uwzględniano w całości, a przy wykupie mieszkań udzielano maksymalnych możliwych bonifikat. Pozwani również złożyli wniosek o wykup zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego , mieli zamiar jego natychmiastowej odsprzedaży osobie trzeciej. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani zamierzali przeznaczyć na zakup działki budowlanej i wybudowanie domu. W piśmie z dnia 15 lipca 1999 r. Urząd Miejski w S. Wydział Budynków i Lokali Komunalnych Referat Prywatyzacji Nieruchomości Zabudowanych, odpowiadając na wniosek małż. L. i W. G. poinformował, że ustalona przez rzeczoznawcę cena sprzedaży wynosi 125.264 zł; po uwzględnieniu 75 % bonifikaty 31.316 złotych, a w przypadku jednorazowej wpłaty przysługiwała pozwany dodatkowa ulga w wysokości 30 % ceny, co dało ostateczną cenę lokalu, za którą pozwani mogli go nabyć w wysokości 21.921,20 zł. 28 października 1999 r. - przed notariuszem B. S. (1) - została zwarta umowa, mocą której Gmina Miasto S. ustanowiła w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), obręb 35, o obszarze 246 m<sup>(2)</sup> położoną w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu nr (...), o powierzchni 69,98 m<sup>(2)</sup> i sprzedała ten lokal wraz z udziałem we współwłasności 101/1000 części budynku, L. i W. małżonkom G. oraz oddała we współużytkowanie wieczyste na lat 99, udział w działce znajdującej się pod tym budynkiem, wynoszący 101/1000 części. Cenę sprzedaży strony ustaliły, po uwzględnieniu bonifikaty i ulgi, na kwotę 21.921,20 zł. 19 listopada 1999 r., przed notariuszem S. M. została zawarta umowa, mocą której L. i W. małż. G. sprzedali A. i G. małż. L., opisany wyżej lokal mieszkalny nr (...), w S. przy ul. (...) . Cena sprzedaży została ustalona przez strony umowy na 115.000 zł. Umową z dnia 29 grudnia 1999 r. L. i W. G. nabyli od A. i S. małżonków K., niezabudowaną działkę nr (...) z obrębem (...), gmina D., o obszarze 665 m<sup>(2)</sup>, za cenę 32.000 zł.

Pismem z dnia 8 maja 2009 r., Prezydent Miasta S. wezwał L. i W. G. do zapłaty kwoty 143.392,24 zł, w terminie 14 dni, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, od ceny lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku położonym w S., przy ul. (...), udzielonej przy nabyciu tego lokalu. Pismem z dnia 2 czerwca 2009 r., L. i W. G., wystąpili do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, na podstawie art. 68 ust. 2 pkt 5 u. o. g. n. W dniu 22 lipca 2009 r., Urząd Miasta S. poinformował pozwanych, że obowiązujące unormowanie art. 68 ust. 2a u. o. g. n. nie pozwala na zastosowanie wskazanego przez pozwanych przepisu; jednakże istnieje możliwość domagania się odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, umorzenia, bądź rozłożenie na raty wierzytelności, ze względu na trudną sytuację losową i materialną. Pismem z dnia 7 sierpnia 2009 r., L. i W. G. podtrzymali swoje wcześniejsze stanowisko. W dniu 12 sierpnia 2009 r., Urząd Miasta S. poinformował pozwanych, że nie wyrażono zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, natomiast cały czas istnieje możliwość rozłożenia na raty wierzytelności, ze względu na trudną sytuację losową i materialną. W dniu 7 września 2009 r., L. i W. G., podczas rozmowy z pracownikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, ponownie zostali poinformowani o możliwości rozłożenia wierzytelności na raty. Jednakże wniosku takiego nie złożyli. W dniu 4 sierpnia 2010 r. L. G. (1) i W. G., sprzedali nieruchomość w M. w postaci zabudowanej działki nr (...) K. W., za cenę 530.000 zł.

W dniu 19 listopada 2009 r. Gmina Miasto S. zawiadzała W. i L. G. (1) do zawarcia ugody tj. do zapłacenia solidarnie na rzecz wzywającego kwoty 143.392,24 zł. Kwota ta stanowiła wyliczoną i zwaloryzowaną na dzień wezwania, kwotę bonifikaty, udzielonej pozwanym przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w S.. W toku postępowania w sprawie I Co 337/09 Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w S., do zawarcia ugody nie doszło. Kwota 105.419,89 zł odpowiada kwocie 103.342,80 zł, przeliczonej w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług w grudniu 1999r.,ogłaszany przez Prezesa GUS .

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych ,dokonując ich kwalifikacji prawnej, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania ,że powództwo w całości jest uzasadnione. Takie swoje stanowisko Sąd uzasadnił następująco : podstawę prawną powództwa jest art. 68 ust. 2 ustawy. z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami ,w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanym, tj. w dniu 19 listopada 1999 r. W sprawach o zwrot waloryzowanej bonifikaty, zastosowanie mają bowiem przepisy obowiązujące w dniu zbycia lokalu osobie trzeciej przez osoby, które nabyły go wcześniej z bonifikatą od gminy. To ,że G. 28 października 1999 r., nabyli od Gminy lokal mieszkalny w S. przy ul. (...), który następnie w dniu 19 listopada 1999 r. zbyli osobom obcym było niesporne. Podobnie jak i to ,że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyli na zakup nieruchomości gruntowej na której wybudowali dom, w którym zamieszkiwali przez kilka kolejnych lat. Bezsprzeczny był również fakt, że pozwani nabyli lokal mieszkalny od powodowej gminy z zamiarem odsprzedaży go, a za uzyskane środki zakupu działki budowlanej i wybudowania na niej domu. To oznacza ,że zaktualizowały się przesłanki zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ,w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 listopada 1999 r. Spór dotyczył więc jedynie oceny prawnej okoliczności podniesionych przez pozwanym, w sprzeczności od nakazu zapłaty.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów oraz dowodach osobowych ,Sąd mianowicie dał wiarę zeznaniom świadków: Z. G., T. T. i A. L., jeśli chodzi o prowadzenie przez powoda polityki prywatyzacyjnej dotyczącej zasobu mieszkaniowego miasta S.. Z zeznań świadków wynikało, że miasto chętnie wyzbywało się mieszkań na rzecz zajmujących te mieszkania lokatorów, udzielano bardzo wysokich bonifikat, a nadto urzędnicy wręcz „nakłaniali” lokatorów mieszkań do ich wykupienia. Sąd pominął zeznania świadków C. Ł. (1) i E. G., jeśli chodzi o warunki życia pozwanym w lokalu przy ul. (...), w S., a nadto zakresu prac remontowych wykonanych w tym lokalu przez pozwanym ,jako nieistotnych w sprawie . Wszelkie prace remontowe zostały bowiem wykonane przez pozwanym w czasie, kiedy lokal ten nie stanowił ich własności, a był własnością Gminy. Pozwani nie byli wówczas nawet jego najemcami, najemcami lokalu byli rodzice W. G.. Pozwani zamieszkiwali w tym lokalu jako domownicy. Ponadto Sąd wziął pod uwagę fakt, że pozwani podali, że zakupili lokal z myślą o jego odsprzedaży, a w tej sytuacji wszelkie twierdzenia na okoliczność, że pozwani zostali zmuszeni przez złe warunki mieszkaniowe do ich zmiany nie miały dla sprawy znaczenia. Powódka twierdziła, że jej żądanie zwrotu bonifikaty, udzielonej pozwanym przy nabywaniu przez nich mieszkania, powinno być uwzględnione, ponieważ pozwani sprzedali nabyty lokal przed upływem 10 lat od jego zakupu. Art. 68 ust. 1, ustawy z 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami , w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 r., stanowił ,że właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana: 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe, 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r., 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej, 7) jako lokal mieszkalny, 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 2 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.

Sąd podkreślił, że ciężar wykazania okoliczności określonych w treści art. 68 ust. 2 cyt. ustawy spoczywał na powódce, która obowiązkowi temu sprostowała. Pozwani 28 października 1999 r. kupili lokal od powódki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 r. (z późniejszymi zmianami), w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Jego wartość wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu strony ustaliły w umowie na 125.264 złotych, a po uwzględnieniu 75 % bonifikaty, i 30 % ulgi od ustalonej ceny sprzedaży lokalu w związku z dokonaniem jednorazowej wpłaty, określono na 21.921,20 zł. 19 listopada 1999 r. G. sprzedali lokal ten małżonkom L. za cenę 115.000 zł. Sąd stwierdził, że pozwani ani w chwili zawarcia umowy sprzedaży lokalu, ani w czasie uzgodnień poprzedzających jej zawarcie nie zostali poinformowani o treści art. 68 ust. 2 ustawy. W żadnym z pism kierowanych do pozwanych w związku z ustalaniem warunków sprzedaży lokalu, ani w umowie sprzedaży nie znalazła się informacja o obowiązku pozwanych nie sprzedawania lokalu w terminie 5 lat od jego zakupu, ani o tym że w przypadku sprzedaży lokalu powódka będzie mogła domagać się zwrotu udzielonej bonifikaty. Ani uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r., w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, ani inne przepisy miejscowe, nie zawierały zapisu o obowiązku informowania nabywców w jakikolwiek, o uprawnieniu Gminy do żądania zwrotu udzielonej ulgi, w przypadku zaktualizowania się przesłanek wynikających z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd uznał jednak, że z żadnego przepisu prawa nie wynikał obowiązek Gminy pouczenia pozwanych o jej uprawnieniu do żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., podobnie jak i obowiązek zapoznawania nabywców lokali mieszkalnych z obowiązującymi przepisami. Z treści umowy dnia 28 października 1999 r. wynika, że jej strony okazały i przedłożyły protokół uzgodnień sporządzony dnia 16 sierpnia 1999 r., z treści to którego wynika, że został on sporządzony między innymi na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami. Skoro w treści uzgodnień stron odniesiono się do aktu prawnego i do uregulowań w nim zawartych, nie można uznać, że pozwani nie znali i nie mogli zapoznać się z jego treścią. Pozwani mieli możliwość zapoznania się z przepisem art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, obowiązującym w chwili sprzedaży, który stanowi podstawę żądania zwrotu waloryzowanej bonifikaty. W ocenie Sądu nieznanomość powszechnie obowiązującego prawa, w niniejszej sprawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez pozwanych, nie może szkodzić interesom strony powodowej. Co najwyżej zachowanie pozwanych można określić jako niedbałe. Dokonując zakupu nieruchomości, na bardzo korzystnych warunkach finansowych, rozsądny nabywca winien samodzielnie zapoznać się z obowiązującymi na ten temat przepisami, skoro zostały wymienione w akcie notarialnym. Szczególne warunki sprzedaży w tym uzyskanie bonifikaty odpowiadającej około 80 % wartości mieszkania powinno nabywcę do takich działań skłonić (art. 355 § 1 k.c.). Takie zachowanie pozwanych mogłoby doprowadzić do zmiany treści umowy sprzedaży. Obowiązki stron umowy z dnia 28 października 1999 r., zgodnie z treścią art. 56 k.c., wynikały nie tylko z samej umowy, ale również z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strony mogły zatem umownie wyłączyć obowiązek zwrotu bonifikaty w trybie art. 68 ust. 2 ustawy. Pozwani nie domagali się, aby do takiego wyłączenie doszło, zaś Gmina Miasto S. nie zrezygnowała z przysługującego jej uprawnienia, które mogło zaktualizować się w przyszłości, co do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Zachowanie należytej staranności przez pozwanych przy zawarciu umowy z powódką skutkowałoby z drugiej strony tym, że wiedzieli by o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty, w przypadku zaktualizowania się ustawowych przesłanek.

Sąd przyjął, że w sprawie nie ma zastosowania obowiązujący dopiero od dnia 22 października 2007 r., przepis art. 68 ust. 2a pkt 5. Z tej normy prawnej wynika dopiero, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wyłączony, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w warunkach art. 68 ust. 2 zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. W oparciu o ten przepis pozwani domagali się od odstąpienia przez powódkę od dochodzenia roszczenia. W przepisach ustawy zmieniającej nie ustalono możliwości stosowania wskazanego przepisu do sytuacji sprzed jego zmiany. Brak natomiast wątpliwości interpretacyjnych co do tego, że przed wejściem omawianej zmiany art. 68 ust. 2a bonifikata podlegała zwrotowi, nawet jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu, zostały wykorzystane na zakup kolejnego lokalu mieszkalnego, w okresie 12 miesięcy od jego zbycia. W konsekwencji Sąd uznał, pozwani

mają zwrócić to, co uzyskali kosztem Gminy (urealnione, o wskaźnik waloryzacji), albowiem naruszyli obowiązujące powszechnie zasady korzystania z bonifikaty.

Odnosząc się do obrony pozwanych przed roszczeniem powódki Sąd stwierdził, że zasady korzystania z bonifikaty uległy zmianie w czasie. Doprowadziło to do sytuacji, że odmienna jest sytuacja osób, które zbyły swoje lokale po 22 października 2007 r. i tych, którzy uczynili to wcześniej. To jednak nie oznacza, że ustawa w brzmieniu sprzed jej zmiany wprowadzała ograniczenia w dysponowaniu własnością, w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji. Przyznanie bonifikaty odbywa się ze środków publicznych (uszczerplenie zysków samorządu), w związku z tym, może zostać obwarowane określonymi ograniczeniami. Zwrot bonifikaty, w przypadku ziszczenia się określonych przesłanek, jest zwrotem tych środków publicznych, które wcześniej zostały przyznane. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanych, że powódka żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nadużyła swojego prawa, w rozumieniu art. 5 k.c. Choć pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty twierdzili, że byli zmuszeni sprzedać lokal mieszkalny przy (...) ze względu na jego zły stan techniczny, zagrzybienie, wilgoć, konieczność wielu remontów oraz z uwagi, iż powyższe warunki mogą mieć niekorzystne warunki na zdrowie ich dzieci to jednak przed Sądem przyznali (podczas wystąpienia pełnomocnika), że zakupili lokal w celu odsprzedaży go osobom trzecim. Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Sąd stwierdził, że podziela stanowisko ugruntowane już w orzecznictwie sądowym, że ocena, czy zachodzi podstawa do zastosowania art. 5 k.c.: powinna być dokonywana w ścisłym powiązaniu z okolicznościami danej sprawy. Za chybione uznał więc twierdzenie, że niezgodne z treścią cytowanego przepisu jest żądanie przez powódkę zwrotu bonifikaty, skoro pozwani nie zostali pouczeni o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 5 k.c., powinien znaleźć zastosowanie w wypadkach wyjątkowych, gdy uzasadnione to jest istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, nie zaś z uwagi tylko na zwykłe zdarzenia losowe. Na klauzulę nadużycia praw podmiotowych nie może powoływać się osoba, która sama zachowuje się – w związku z przedmiotem sporu – w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Dla wzmocnienia swojej argumentacji Sąd odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego (m.in. wyrok z 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, wyrok z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10). Sąd doszedł w konsekwencji do wniosku, że powódka, żądając zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie nadużywa swojego prawa. Żadna z okoliczności, na które powołali się pozwani samodzielnie, jak też wszystkie okoliczności łącznie nie świadczą o sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego. Uzasadniając takie swoje stanowisko Sąd, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na uznanie, że warunki panujące w lokalu mieszkalnym w S. przy ul. (...), zmusiły pozwanych do podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkania. W dacie umowy pozwani wiedzieli o jakim stanie lokal się znajduje i pomimo tego zdecydowali się nabyć go na własność. Tylko dłuższe zamieszkiwanie w tym mieszkaniu, po jego nabyciu na własność by uzasadniały wiązanie sprzedaży ze stanem technicznym mieszkania.

Co do zarzutu pozwanych, że ich nakłady na przedmiotowy lokal nie zostały rozliczone Sąd podkreślił, że nie wykazali oni, iż w okresie od 28 października 1999 r., do 19 listopada 1999 r., poczynili na lokal jakiegokolwiek nakłady. Wszelkie ewentualne remonty, które pozwani przeprowadzili w lokalu odbyły się w okresie, gdy pozwani byli jego najemcami, a więc przed 29 października 1999 r. Nabywając lokal za konkretną cenę, pozwani nabyli go w stanie, w jakim lokal znajdował się w dacie umowy, bez możliwości domagania się w przyszłości korekty ustalonej ceny. W sprawie istotne było nadto to, że powódka kilkakrotnie proponowała pozwanym rozłożenie należności na raty, a nadto deklarowała możliwość ograniczenia swojego żądania. Pozwani nie byli takim zakończeniem sprawy zainteresowani. W konsekwencji, sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie dopatruje się w zachowaniu powódki żądającej zwrotu udzielonej bonifikaty nielojalności czy też nieuczciwości wobec pozwanych, a co za tym idzie, sprzeczności roszczenia Gminy z zasadami współżycia społecznego. Sąd zaznaczył, że Gmina Miasto S., o czym wie z urzędu, występuje przeciwko wszystkim osobom, w stosunku do których ziściły się przesłanki z art. 68 ust. 2 u. o g. n., o zwrot bonifikaty. Pozwani nie są jedynymi osobami w takiej sytuacji. Aktualna sytuacja finansowa pozwanych, w szczególności osiągnięte przez nich obecnie zarobki, również nie predestynuje do uznania działań powódki skierowanych „przeciwko” pozwanym, za sprzeczne z art. 5 k.c. Sytuacja pozwanych nie jest wyjątkowa. Podobne do pozwanych dochody osiąga większość mieszkańców S.. W ocenie Sądu roszczenie powódki nie uległo też

przedawnieniu. Doszło bowiem do przerwania biegu przedawnienia, nastąpiło w dacie złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, tj. w dniu nadania na pocztę powyższego wniosku. Nastąpiło to przed upływem 10 letniego terminu przedawnienia. Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. W myśl art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Stosownie zaś do art. 120 § 1 k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. W przedmiotowej sprawie roszczenie powódki nie było przedawnione, bowiem w trakcie biegu przedawnienia, toczyło się postępowanie o zawarcie ugody, czego pozwani nie zakwestionowali. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń (...) przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Przenosząc te rozważania do sprawy Sąd stwierdził, że bieg przedawnienia roszczenia powódki został przerwany przez wystąpienie do sądu o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej. Zawezwanie zostało nadane do sądu w dniu 19 listopada 2009 r., a więc w ostatnim dniu dziesięcioletniego terminu przedawnienia. Wystąpienie z wnioskiem miało ten skutek, że od dnia 18 stycznia 2010 r., tj. od dnia zakończenia postępowania w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej, termin przedawnienia rozpoczął swój bieg od początku. Roszczenie powódki nie było więc w dacie złożenia pozwu w przedmiotowej sprawie przedawnione.

Odnosząc się do kwestii przeprowadzenia dowodu z dokumentach zebranych w aktach I Co 337/09 Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w S., sąd pierwszej instancji stwierdził że skoro pozwani zgłosili zarzut przedawnienia, to oni też winni wykazać, iż roszczenie powódki uległo przedawnieniu czego nie uczynili. Powódka już w pozwie, a więc jeszcze przed zgłoszeniem zarzutu przedawnienia, powoływała się na postępowanie w sprawie zawezwania pozwanych do próby ugodowej. Następnie w piśmie stanowiącym odpowiedź na sprzeciw argumentowała bezzasadność zarzutu przedawnienia. Pozwani nie odnieśli się do tych argumentów, w szczególności jeśli chodzi o postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej. Nie przyznali, ale również nie zaprzeczyli, że takie postępowanie toczyło się. Skoro niewyjaśniona przez strony pozostała okoliczność, w jakiej dacie powódka wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie do zawarcia ugody, sąd z urzędu dopuścił dowód na okoliczność ustalenia tej daty i przeprowadził go.

Powódka mogła wystąpić z pozwem przeciwko pozwanym choć od czasu wtórnej sprzedaży upłynęło kilkanaście lat, jej roszczenie nie było przedawnione, w konsekwencji takie zachowanie jako dopuszczalne nie zostało ocenione negatywnie i na jej niekorzyść. Pozwani wzbogacili się dokonując zbycia lokalu, w warunkach art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wbrew powszechnie obowiązującym przepisom, kosztem powódki. Mieszkanie kupili za 21.921,20 zł, a trzy tygodnie później sprzedali je za 115.000 zł. Dochodzona przez powódkę kwota stanowi zwaloryzowaną kwotę 103.342,80 złotych (której pozwani „nie musieli” zapłacić powódce) bonifikaty na grudzień 1999 r., według wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, na podstawie art. 227 u o g. n. Pozwani kwestionowała roszczenie powódki co do zasady, nie podważali natomiast dokonanego przez powódkę sposobu wyliczenia w oparciu o wskaźnik waloryzacyjny, jak również przyjęcia prawidłowego wskaźnika. Sąd Sąd uznał wyliczenie powódki za prawidłowe.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Pozwani zostali pismem z 8 maja 2009 r. wezwani do zapłaty kwoty 143.392,24 zł, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, tytułem zwrotu waloryzowanej bonifikaty. Pozwani nie dokonali zapłaty w wyznaczonym terminie do 23 maja 2009 r., w związku z tym od następnego dnia popadli w opóźnienie. Sąd uwzględnił w konsekwencji w całości żądanie powódki w zakresie odsetek ustawowych.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł na jego wyniku, uwzględniając treść art. 98 § 1 i 4 k.p.c., i szerzej postanowienia kosztowe uzasadniając.

***Pozwani zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości.***

## Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani zarzucili naruszenie:

### I. przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie :

1) art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie istotnych dla sprawy wniosków dowodowych pozwanych zgłoszonych w sprzeciwach od nakazu zapłaty i w piśmie z dnia 2 lutego 2015 r. (zastrzeżenia do protokołu w trybie 162 k.p.c. zostały złożone na rozprawach w dniu 20 października 2014 r., 9 stycznia 2015 r., 24 lutego 2015 r.) jak również poprzez pominięcie dokumentu w postaci wyciągu z protokołu nr (...) z sesji Rady Miasta S. z dnia 16.02.2004 r., co doprowadziło do niewyjaśnienia wszystkich ważnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności i poczynienia przez Sąd błędnych ustaleń prawnych i faktycznych, a ostatecznie do wadliwego rozstrzygnięcia sprawy;

2) art. 233 k.p.c. poprzez:

a) brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, na co wskazuje fakt nieodniesienia się przez Sąd w uzasadnieniu wyroku do szeregu ważnych dla sprawy okoliczności (przede wszystkim okoliczności zapewniania pozwanych przez urzędników powódki o prawie swobodnego dysponowania lokalem przy ul. (...) w S. bez żadnych konsekwencji finansowych i zainteresowania pozwanych uzyskaniem od urzędników powódki szczegółowych informacji dotyczących warunków wykupu lokalu i możliwość jego dalszej odsprzedaży) co doprowadziło Sąd do przekonania, że powódka swoim działaniem nie nadużyła prawa i w rezultacie do uwzględnienia powództwa;

b) dowolną ocenę dowodów wyrażającą się w bezzasadnym przyjęciu, że:

- powódka deklarowała możliwość ograniczenia swojego żądania a pozwani nie przystali na tą propozycję podczas gdy taka propozycja ze strony powódki nie padła,

- wszelkie remonty w lokalu przy ul. (...) w S. miały miejsce w okresie kiedy pozwani nie byli jego najemcami, gdy tymczasem prace przez nich wskazane w sprzeciwie wykonywane były w okresie kiedy to pozwani byli jego najemcami, co do doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych będących podstawą oddalenia powództwa;

c) przyjęcie w sposób sprzeczny z zasadami logiki, że pozwani dokonując zbycia lokalu przy ul. (...) w S. wzbogacili się kosztem powódki gdy tymczasem zysk po stronie pozwanych powstaje nie z chwilą dalszej odsprzedaży lokalu, lecz z momentem nabycia go od Gminy;

3) art. 232 k.p.c. poprzez przeprowadzenie z urzędu dowodu z dokumentów w postaci koperty i protokołu posiedzenia pojednawczego z akt sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeżne i Zachód w S. o sygn. I Co 337/09 (k.11 i 20) na okoliczność daty wystąpienia przez powódkę z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, podczas gdy nie zaistniały żadne wyjątkowe przesłanki uzasadniające naruszenie przez Sąd zasady kontryktoryjności, co doprowadziło do oddalenia powództwa ;

### II. przepisów prawa materialnego , tj. :

1) art. 68 ust. 2 ustawy z o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 56 i 60 k.c. oraz w zw. z art. 92 § 3 ustawy prawo o notariacie poprzez bezzasadne przyjęcie, że w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie wprost uregulowanie z art. 68 ust. 2 u.g.n, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że powódka odstąpiła od żądania zwrotu bonifikaty;

2) art. 68 ust. 2 u.g.n. i § 17 ust. 2 uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność Gminy Miasto S. w zw. z art. 30 i 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i w zw. z art. 87 ust. 2 i art. 94 Konstytucji poprzez uznanie, że powodowa gmina miała prawo żądać zwrotu bonifikaty od pozwanych, gdy tymczasem podjęta przez Radę Miasta uchwała nr (...) Rady Miejskiej z dnia 29 grudnia 1997 r. nie przewidywała dochodzenia przez powódkę zwrotu bonifikat, a także wobec treści § 17 ust. 2 uchwały nr (...), z którego jednoznacznie wynika, że Gmina Miasto S. nie



będzie żądała zwrotu bonifikat od osób, które nabyły od Gminy Miasto S. lokal mieszkalny przed wejściem w życie ww. aktu;

3) art. 5 k.c. w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez przyjęcie, że powódka nie nadużyła prawa poprzez swoje działania nakierowane na dochodzenie roszczeń od pozwanych, podczas gdy całokształt okoliczności sprawy, w tym takich okoliczności jak:

- przeświadczenie pozwanych o braku obowiązku zwrotu bonifikaty i prawie swobodnego dysponowania nabytym lokalem przy ul. (...) w S., wynikające przede wszystkim ze składanych przez urzędników powódki zapewnień o braku jakichkolwiek obwarowań prawnych związanych z wykupem mieszkania, a także z treści umowy sprzedaży i protokołu negocjacji,

- zapewnienie kupujących przez powódkę o swobodzie dysponowania zakupionym mieszkaniem (bez obowiązku zwrotu bonifikaty) podyktowane przeświadczeniem jej reprezentantów, a także notariusza o braku jakichkolwiek obwarowań związanych z obrotem lokalami komunalnymi nabytymi przed 2004 r. przez ich najemców, a także o braku zamiaru żądania przez powódkę w przyszłości zwrotu bonifikat w odniesieniu do tych nabywców w świetle interpretacji art.68 u.g.n. i uchwał Rady Miasta S. kwestie prywatyzacji lokali regulujących,

- fakt, iż decyzja pozwanych o odsprzedaży lokalu podyktowana była koniecznością życiową i przeznaczenie środków z odsprzedaży lokalu w całości na cele mieszkaniowe, co było zgodne z celem regulacji,

- niewywiązanie się przez powódkę z obowiązków informacyjnych nałożonych na nią m.in. jako sprzedawcę w drodze art. 546 k.c,

- jednakowe, a tym samym niesprawiedliwe traktowanie przez powódkę tych mieszkańców, których umowy zawierały zastrzeżenie o możliwości żądania przez powódkę zwrotu bonifikaty i tych, których umowy takie ostrzeżenia nie zawierały,

- kilkunastoletni (14 lat) okres zwłoki w dochodzeniu roszczeń i nie podejmowanie takich działań mimo wiedzy powódki iż lokale prywatyzowane są sprzedawane w tzw. inkryminowanym okresie;

- faktyczna polityka mieszkaniowa gminy sprowadzającą się do wyzbycia starych, zdewastowanych kamienic i mieszkań,

- wliczenie przez powódkę równowartości dokonanych przez pozwanych ulepszeń w lokalu przy ul. (...) w S. do jego wartości, stanowiącej podstawę do ustalenia ceny jego sprzedaży i tym samym bonifikaty udzielonej pozwanym;

uzasadniają oddalenie powództwa w całości z uwagi na niezgodność działań powódki z zasadami współżycia społecznego;

4) art. 6 k.c. polegające na błędnym ustaleniu przez Sąd rozkładu ciężaru dowodu w kwestii podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia i bezzasadnym uznaniu, że to pozwani powinni byli wykazać, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu, podczas gdy pozwani należycie uargumentowali swój zarzut wskazując, że powództwo zostało wytoczone po upływie 10 lat od dokonanej przez nich odsprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S., a ciężar wykazania, że doszło do przerwania biegu przedawnienia spoczywał na powódce, która nie naprowadziła na tę okoliczność żadnego dowodu,

5) art. 17 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. poprzez błędną interpretację tego przepisu i przyjęcie, że w niniejszej sprawie ewentualne rozliczenie nakładów na lokal przy ul. (...) w S. uzasadniałoby ich poczynienie w okresie od 28 października 1999 r. do listopada 1999 r., a więc w okresie, w którym pozwani byli jego właścicielami, a nie najemcami, które to stanowisko Sądu nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia w przepisach prawa.

W konsekwencji tak skonstruowanych i uzasadnionych szerzej zarzutów pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na podstawie art. 380 k.p.c. apelujący wnieśli o rozpoznanie przez Sąd Apelacyjny postanowień: z dnia 20 października 2014 r. w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków wymienionych w sprzeciwach od nakazu zapłaty (B. S. (1), S. M., M. K., E. R., B. S. (1)) ; z 9 stycznia 2015 r. w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego o przesłuchanie stron oraz z dnia 24 lutego 2015 r. w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka D. W.. Jednocześnie pozwani wnieśli o przeprowadzenie przed sądem drugiej instancji pominiętych przez Sąd Okręgowy dowodów, a w szczególności dowodu z przesłuchania świadków: B. S. (1), S. M., M. K., E. R., B. S. (2) i D. W., jak również z dokumentu pominiętego przez Sąd Okręgowy - wyciągu z protokołu nr (...) z sesji Rady Miasta S. z dnia 16.02.2004r. oraz z przesłuchania samych pozwanych w charakterze strony.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych jako nieuzasadnionej domagając się jednocześnie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :***

apelacja pozwanych okazała się nieuzasadniona .

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego; bierze pod uwagę z urzędu jedynie naruszenia prawa procesowego prowadzące do nieważności postępowania. Związanie to oznacza, że sąd drugiej instancji nie bada i nie rozważa wszystkich możliwych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez sąd pierwszej instancji (zob.wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r. V CSK 448/09 LEX nr 677914). Już jednak stosowanie prawa materialnego przez sąd drugiej instancji nie jest związane z zakresem zarzutów apelacyjnych; ich rola sprowadza się tylko do uwypuklenia istotnych, zdaniem skarżącego, problemów prawnych, do przekonania sądu drugiej instancji co do ich oceny oraz "ułatwienia" kontroli instancyjnej. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym ( art. 382 k.p.c.). Apelujący pozwani zakwestionowali określone decyzje dowodowe sądu pierwszej instancji wnosząc jednocześnie o dopuszczenie w postępowaniu odwoławczym dowodu ze zeznań sześciu świadków ,z przesłuchania pozwanych oraz z dowodu z wyciągu z protokołu nr (...) z sesji Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. Za wyjątkiem dowodu z przesłuchania pozwanych pozostałe wnioski dowodowe skarżących Sąd Apelacyjny oddalił jako bezprzedmiotowe . Dalsze uzasadnienie dla takich decyzji dowodowych zostanie przedstawione poniżej , przy ocenie przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w sprawie .

W tej sytuacji ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Apelacyjny zasadniczo opierał się na materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem pierwszej instancji , w drugiej instancji z nowych dowodów przeprowadzono bowiem jedynie dowód z przesłuchania pozwanych .Sąd pierwszej instancji pomijając dowód z przesłuchania pozwanych zaznaczył, że w jego ocenie wszystkie istotne fakty zostały już wyjaśnione. W toku przesłuchania w instancji odwoławczej pozwani przedstawili - swoją obecną sytuację życiową ,rodzinną , majątkową i dochodową . Pozwani nadto podali ,że byli zapewniani ,iż mogą mieszkanie kupić z bonifikata i dalej odsprzedać , urzędnicy zapewniali ich ,że mogą mieszkanie wykupić i sprzedać. Na pytanie pełnomocnika powódki czy oni sami pytali wprost o bonifikatę , o jej zwrot - nie potwierdzili by o to pytali . Zeznali ,że nie słyszeli zwrocie udzielonej bonifikaty, nikt ich nie informował o bonifikacie ( w domyśle ,iż jest w określonych sytuacjach „zwrotna”) . Notariusz też nie mówił o przeszkodach. Z zeznań pozwanych wynika ,że nie pamiętają już z kim konkretnie przed laty na temat wykupu mieszkania , udzielenia bonifikaty , rozmawiali . Ostatecznie z ich zeznań nie wynikają nowe czy też odmienne od ustalonych już przez sąd pierwszej instancji fakty , twierdzenia. Tak więc zasadność zarzutów apelacyjnych dot. stanu faktycznego mogła zostać potwierdzona lub też nie jedynie poprzez prześledzenie toku rozumowania sądu pierwszej instancji i ustalenie czy było ono logiczne , a ocena dowodów pełna. W tym miejscu zasadne jest jeszcze przypomnienie ,że sąd drugiej instancji w sytuacji , gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani , po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego , może te

ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego rozstrzygnięcia. W takiej sytuacji wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstawy rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2015 r. V CSK 270/14, LEX nr 1682218). Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji akceptuje w całości, przyjmuje za własne i uznaje za podstawę swojego orzeczenia, za poprawną uważa też w całości kwalifikację prawną sprawy, jak i zastosowanie oraz wykładnię przepisów prawa materialnego. W tej sytuacji nie ma potrzeby powtarzania stanu faktycznego, który sąd pierwszej instancji ustalił stosunkowo dokładnie, z przytoczeniem - w porządku chronologicznym - faktów istotnych w sprawie, w płaszczyźnie wydanego wyroku.

W sytuacji gdy strona apelująca, a tak jest w przedmiotowej sprawie, zarzuca Sądowi Okręgowemu zarówno naruszenie prawa procesowego, jak i materialnego, zasadniczo w pierwszej kolejności trzeba się odnieść do zarzutów obrazy prawa procesowego bowiem dopiero poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych umożliwia dokonanie właściwej kwalifikacji prawnej w oparciu o przepisy prawa materialnego. Jednak przed przystąpieniem do oceny zarzutów procesowych zasadne jest krótkie przypomnienie treści art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.), przepisu kluczowego dla oceny zasadności roszczenia powódki, a obecnie oceny zasadności apelacji pozwanych. Zasadne jest też poczynienie kilku uwag o stosowaniu prawa materialnego w czasie. Co do zasady przepis określany jest jako obowiązujący od chwili jego wejścia w życie do momentu derogacji (mogącej polegać na wyraźnym jego uchyleniu innym przepisem, derogacji tzw. materialnej czyli milczącej, upływu czasu na jaki został ustanowiony, stwierdzenia jego utraty z mocy orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego itp.). Tak określone granice temporalne przepisów (czy też aktów prawnych w których są one zawarte) nie pokrywają się z okresem ich przynależności do systemu (wówczas jako obowiązujące należałoby traktować przepisy w okresie *vacatio legis*) ani też z okresem stosowalności (w takim wypadku przepisy by obowiązywały nadal po utracie mocy obowiązującej). Stosowalność przepisów to inaczej dopuszczalność ustaleń w oparciu o ich treść skutków prawnych pewnych faktów (w tym faktów zaszłych w okresie poprzedzającym derogację). Punktem wyjścia są tu najczęściej wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresowego czasu faktów, których dotyczy hipoteza nowego przepisu merytorycznego (zwłaszcza w kontekście art. 3 k.c.). W przypadku rozstrzygnięcia, że hipoteza nowego przepisu merytorycznego nie obejmuje tego rodzaju faktów, do jakich należy fakt podlegający rozpoznaniu, pojawia się problem wskazania sposobu, w jaki skutki te należy wyznaczać (a więc znalezienie reguły prawnej, której hipotezą fakt ten jest objęty). Może okazać się, że fakty te normowane są przepisem intertemporalnym o charakterze odsyłającym, materialnym przepisem przejściowym, bądź jego skutki wyznaczyć można jedynie w oparciu o którąś z „ogólnych zasad” prawa intertemporalnego. Istotą tak rozumianego problemu intertemporalnego jest zatem dokonanie kwalifikacji danego faktu prawnego ze względu na właściwą do jego oceny regułę obowiązującego prawa. Dla rozstrzygnięcia problemów nieunormowanych interpretatorzy odwołują się wprost do „ogólnych zasad prawa intertemporalnego”. „Zwykłe” przepisy prawa powinny być interpretowane w świetle ogólnych zasad prawa, w tym wypadku – intertemporalnego, co jest uważane za jedną z podstawowych funkcji pełnionych przez zasady prawa w ogóle. Za sprawą tych zasad, walor ogólniejszy, wykraczający poza ramy kodeksu cywilnego i problematyki jego wejścia w życie, uzyskują przepisy XXVI-LXIV PWKC oraz art. 3 k.c. Argumentacja z tego rodzaju zasad polega zazwyczaj na wskazaniu pewnego rodzaju reguł działania prawa w czasie (np. nieretroakcji, bezpośredniego działania ustawy nowej) wraz ze wskazaniem racji mających przemawiać za tym, że w danym wypadku prawo powinno określać skutki prawne określonych faktów w taki właśnie sposób. Podstawowe znaczenie dla problematyki intertemporalnej prawa cywilnego przepisuje regule zakazującej retroakcji wyrażonej w art. 3 k.c. Zasada nieretroakcji oparta jest na rozumowaniu zgodnie z którym skoro do oceny danego faktu prawnego nie należy stosować nowego przepisu merytorycznego jako jeszcze nie obowiązującego w czasie jego zajścia, to do jego oceny należy zastosować przepis wówczas obowiązujący. Artykuł 3 k.c. traktowany jest jako ustawowy wyraz ogólnej „zasady nieretroakcji” dotyczący nie tylko przepisów kodeksu cywilnego, ale wszelkich przepisów regulujących stosunki cywilnoprawne, a nierzadko nawet i innych gałęzi prawa. Dla rozwiązania danego problemu intertemporalnego podstawowe znaczenie ma ustalenie do jakiej kategorii faktów należy fakt podlegający ocenie. W niektórych wypadkach realizacja faktu prawnego wymaga pewnego czasu. Realizacja danego faktu może przeto rozpocząć się pod działaniem jednych przepisów, a dobiec końca już po zmianie przepisów regulujących

ich skutki prawne. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca. W literaturze i orzecznictwie spotyka się stanowisko, że w razie braku przepisów szczególnych lub innych istotnych racji, wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz bezpośredniego działania ustawy nowej. To zaś oznacza, że o ile żadne racje nie wskazują na rozwiązanie odmienne, należy przyjąć, że nowy przepis merytoryczny znajduje zastosowanie do wszystkich opisanych w nim faktów zachodzących od chwili jego wejścia w życie (do stosunków nowopowstałych i tych trwających w momencie wejścia w życie ustawy, nawiązały się wcześniej). Domniemanie to ulega ograniczeniom z uwagi na szereg innych wartości konstytucyjnych, które powinny być brane pod uwagę zarówno przez prawodawcę na etapie stanowienia prawa, jak i przez jego interpretatorów na etapie jego wykładni i stosowania. Interpretacja aktu prawnego w zgodzie z konstytucją może prowadzić do wniosku o konieczności stosowania ustawy dawnej (należy tu ważyć interes publiczny i interes jednostki - por. s. 670 „System prawa prywatnego”, tom 1 pod red. M. Safjana, INP PAN Warszawa 2007 r.)

Po tych ogólnych rozważaniach co do stosowania w prawa w czasie powracając do sprawy, dla ustalenia w jakim brzmieniu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ma zastosowanie w sprawie przypomnieć trzeba, że pozwani zbycia wtórnego lokalu dokonali w listopadzie 1999 roku. Wytoczenie powództwa o zwrot udzielonej bonifikaty po zmianie art. 68 ust. 2 u.g.n. jest oczywiście dopuszczalne, wskazany przepis był wielokrotnie zmieniany, od dnia 22 września 2004 r. jego treść uległa zmianie na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) o tyle, że wprowadzono obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji obciążający nabywcę odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie przed upływem karencji. Istotnej zmiany wskazanej normy ustawodawca dokonał dopiero na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), brak jednak podstaw dla stosowania tych przepisów do czynności z 1999 roku. W dniu 28 października 1999 roku, podobnie jak i w dniu 19 listopada 1999 r., przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowił, że w sytuacji gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom, nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę to w przypadku zbycia, przed upływem czasu określonego w ustawie, nieruchomości osobom niebędącym bliskimi zbywców gmina miała roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis ocenianego przepisu miało polegać na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnienie właśnie temu najemcy stabilnego zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen w przypadku powódki były bardzo radykalne. W ten sposób dochodziło do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić by pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W kontekście powyższego istotne znaczenie miało rozumienie użytego w art. 68 ust. 2 u.g.n. sformułowania „może żądać zwrotu”, zwłaszcza w kontekście wprowadzonej następnie zmiany i zastąpienia go sformułowaniem „jest zobowiązany”. Prezydent Miasta S. obecnie wyraził niewątpliwie swoją decyzję (wolę) co do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty - uczynił to bowiem kierując, przez osobą upoważnioną wezwaniem do L. G. (1) i W. G. do zapłaty, a następnie udzielając pełnomocnictwa do wytoczenia w przedmiotowej sprawie powództwa przeciwko nim o zapłatę i popierając je konsekwentnie. Z kolei pozwani nie uzyskali od Gminy zwolnienia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty z uwagi na szczególne okoliczności po ich stronie ewentualnie występujące. Tak jak to już zauważył Sąd Okręgowy w orzecznictwie sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego ukształtowało się stanowisko, że omawiane roszczenie gminy o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty ma swoje źródło wprost w ustawie, a mianowicie w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i powstaje w ramach odrębnego od umowy sprzedaży stosunku obligacyjnego wynikającego ex lege (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, z. 9 poz. 118 czy postanowienie SN z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, Lex nr 653644). W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „skutek prawny umowy w postaci przeniesienia prawa do lokalu ma charakter definitywny. Także zapłata preferencyjnej (uwzględniającej bonifikatę) ceny za lokal (nieruchomość) nie jest opatrzona warunkiem. ... Zbycie lokalu prowadzi wprawdzie do obowiązku zwrotu bonifikaty, jednak jest to efektem zastosowania wprost art. 68 ust. 2 u.g.n., nie zaś skutkiem niewykonania

obowiązku powstrzymania się ze sprzedażą lokalu „. Skoro więc z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizuje się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu nabytego od gminy, to przy przyjęciu takiej konstrukcji prawnej, do której Sąd Apelacyjny się przychyła, zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu nie jest potrzebne (niezbędne), skoro obowiązek zwrotu powstaje z mocy prawa w razie zaistnienia odrębnego zdarzenia tj. dokonanie dalszego zbycia lokalu przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego jest obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Sam obowiązek zapłaty powstaje i staje się wymagalny już od chwili powstania stosunku zobowiązaniowego, czyli z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2 u.g.n. W konsekwencji brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których uzależnione jest żądanie zwrotu bonifikaty, skoro jest to ustawowe uprawnienie. Na to ustawowe uprawnienie Gmina nie mogłaby się powoływać jedynie w sytuacji gdyby przed zawarciem umowy czy też w terminie późniejszym pozwani uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi, czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy z dnia 28 października 1999 r. czy to wskutek oświadczenia właściwego organu samej Gminy. W sprawie jest jednak niekwestionowane, że strony ani w protokole rokowań, ani w samej umowie nie zawarły postanowień co do zwrotu bonifikaty aczkolwiek z uwag na datę zawarcia umowy mogły to uczynić w ramach swobody umów. Na tamten czas tj. w 1999 roku nie było też uchwały Rady Miasta S. w przedmiocie zaniechania żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Oświadczenie woli w imieniu Gminy Miasto S. o rezygnacji z dochodzenia od pozwanej przysługującego z mocy ustawy uprawnienia do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, po spełnieniu się przesłanek z ust. 2 art. 68 u.g.n., mógł złożyć jedynie Prezydent Miasta S. (por. art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym), przy czym zasadniczo oświadczenie woli w przedmiocie udzielenia w ogóle bezzwrotnej bonifikaty powinno być udzielone przed zawarciem umowy. Nadanie udzielonej bonifikacie charakteru bezzwrotnej nie mogłoby nastąpić bez stosownego oświadczenia woli złożonego przez właściwy organ Gminy. Nawet udzielenie przez pracowników Urzędu Miasta S. informacji co do prowadzenia określonej polityki w zakresie zwrotu bonifikat z zapewnieniem, że Miasto rezygnuje z dochodzenia zwrotnej co do zasady bonifikaty, nie stanowi oświadczenia woli osoby prawnej tj. Gminy S.. Takich skutków by też nie wywołało pouczenie notariusza, przed którym była sporządzana umowa zbycia mieszkania, działającego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (art. 80 § 2 i 3). Należy jednak w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że pozwani w toku przesłuchania w charakterze strony przed sądem drugiej instancji nie twierdzili nawet by mylnych pouczeń co do charakteru bonifikaty ktokolwiek im udzielał. Twierdzili tylko, że nie słyszeli o zwrocie bonifikaty, nie twierdzili przy tym, że wprost zapytali o to czy jest ona zawsze bezzwrotna. W tej sytuacji bez znaczenia dla oceny roszczenia powodowej gminy są ewentualne informacje przekazane notariuszowi przez sprzedającą - a konkretnie przez A. L. - co do przyczyn nie umieszczenia w umowie sprzedaży zapisów dotyczących zwrotu bonifikaty czy nie poinformowania pozwanych o skutkach zbycia lokalu przed upływem okresu karencji oraz samego stanowiska Gminy w zakresie umieszczenia zapisów o zwrocie bonifikaty w aktach notarialnych. Z zeznań A. L. przesłuchanego w tej sprawie w charakterze świadka wynika jego ogólna wiedza o tym, że Gmina Miasto S. zachęcała najemców do wykupu mieszkań komunalnych, stąd m.in. bardzo duże upusty w cenie zbycia. A. L. pracował w Urzędzie Miasta do połowy 1998 r., w tym czasie nie był on świadkiem tego by urzędnicy miejscy pouczali interesantów, że mogą mieszkanie sprzedać kiedy chcą. Niewątpliwie gdyby Gmina postanowiła nadać udzielonym bonifikatom charakter bezzwrotnych to by powyższe zawarła w umowie, pominięcie kwestii zwrotu bonifikat w rokowaniach przedumownych stron, następnie w umowie, jak też w uchwale Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r. skutkuje wnioskiem, że Gmina nie nadała bonifikatom charakteru bezzwrotnych i nie zrzekła się w taki sposób, wobec wszystkich nabywców nieruchomości lokalowych, w tym wobec pozwanych jako nabywców lokalu mieszkalnego, prawa przysługującego jej z mocy ustawy.

Reasumując: Gmina Miasto S., za którą oświadczenia woli składa Prezydent, nie złożyła ani przed zawarciem umowy, ani też w terminie późniejszym oświadczenia woli o zrezygnowaniu z żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia wtórnego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 2, art. 4 pkt 9 u.g.n. w zw. z przepisami ustawy o samorządzie gminnym).

Uwzględniając powyższe i przechodząc do procesowych zarzutów apelacyjnych trzeba przypomnieć, że co do zasady, za przedmiot dowodu uznaje się fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie ( art. 227 k.p.c.). O tym, które fakty są istotne dla rozstrzygnięcia, decyduje przedmiot postępowania w sprawie, a ściślej przepisy mające do niego zastosowanie. Strona powodowa przedstawia w pozwie okoliczności, które jej zdaniem kreują dochodzone roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2), które dowodowo wykazuje, co następnie podlega weryfikacji w świetle przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie. Pozwani mogli z kolei podnieść, że w ustalonym stanie faktycznym roszczenie powódki jest przedawnione, bądź zarzucić powodowej gminie, że ta nadużywa prawa materialnego dochodząc roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Co do dowodów ponowionych przed sądem drugiej instancji: skarżący wnosili o ich przesłuchanie w charakterze strony dla ustalenia okoliczności wykupu mieszkania, jego dalszej sprzedaży, ponadto zgłaszali inne dowody osobowe oraz z dokumentów. Sąd drugiej instancji przeprowadził jedynie dowód z przesłuchania pozwanych na okoliczność ustalenia przyczyny wykupu mieszkania oraz przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia wykupionego uprzednio od powódki mieszkania. Pozostałe wnioski dowodowe sąd drugiej instancji oddalił jako bezprzedmiotowe w sprawie. Wskazani świadkowie - dwoje notariuszy oraz prezydenci S. M. K., E. R. i B. S. (2) oraz wiceprezydent S. D. W. - mieli być przesłuchani na okoliczności dotyczące warunków preferencyjnej sprzedaży lokali w latach 1999-2004, założeń ówczesnej polityki mieszkaniowej, przyczyn niezamieszkania w dokumentach zastrzeżeń o zwrocie bonifikaty w razie sprzedaży mieszkań, zmiany stanowiska powodowej gminy co do żądania zwrotu udzielonych bonifikat. Wskazani jako świadkowie notariusze mieli być nadto przesłuchani na okoliczność wykazania, że notariusze sporządzający umowy sprzedaży mieszkań komunalnych byli przeświadczeni o braku jakichkolwiek obwarowań przy sprzedaży lokali komunalnych. Pozwani wskazywali, że z zeznań R. i K. w innej sprawie, ale dotyczącej też zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, wynika iż celem sprzedaży z bonifikatą było pozbycie się kłopotliwego, potrzebującego nakładów majątku. Z kolei notariusz w tamtej, przywołanej sprawie, S. M. zeznała, że A. L. mówił jej, iż Gmina nie ma zamiaru dochodzić zwrotu bonifikaty, rozmowa ta miała charakter ogólny, nie dotyczyła konkretnych spraw. Notariusz dodała, że gdyby wiedziała, iż taki obowiązek zwrotu udzielonych bonifikat istnieje to by o tym pouczyła swoich klientów. Z kolei z protokołu z sesji Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. Sąd miał przeprowadzić dowód na okoliczność tego, że dla Miasta S., jego władz było istotne by prywatyzacja nie pogarszała sytuacji ludzi biednych. Oddalając wnioski dowodowe zawarte w apelacji, za wyjątkiem dowodu z przesłuchania pozwanych, Sąd miał na uwadze, że okoliczności, których mieli dowodzić wskazani świadkowie czy dokumenty dotyczyły faktów dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki o zapłatę zwaloryzowanej bonifikaty nieistotnych. Wskazana podstawa prawna roszczenia powódki, przy niekwestionowanych faktach dotyczących zarówno umowy nabycia lokalu mieszkalnego przez pozwanych od powódki oraz jego późniejszego, bardzo szybkiego zbycia na rzecz osób trzecich, przy braku twierdzeń ze strony pozwanych, że powódka zrzekła się dochodzenia zwaloryzowanej bonifikaty w razie sprzedaży nabytego od niej lokalu mieszkalnego przed upływem karencji ustawowej bądź zapewniła, iż zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie będzie dochodzić w razie prawie natychmiastowej dalszej odsprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego, wyznaczała zakres faktów istotnych dla ustalenia pełnej podstawy faktycznej koniecznej dla wydania prawidłowego rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd pierwszej instancji nie podał motywów jakimi się kierował oddalając część osobowych dowodów zgłoszonych w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Powyższe uchybienie procesowe nie przełożyło się jednak na prawidłowość wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Z przyczyn omówionych już wyżej zeznania notariuszy co do ich wiedzy o tym dlaczego w umowach nie zamieszczano pouczeń dla nabywców lokali komunalnych o karencji w zbyciu lokalu nie mają znaczenia dla ustalenia koniecznej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Podobnie jak zeznania pozostałych świadków z których dowodu nie przeprowadzono. Sąd odwoławczy dlatego ostatecznie wnioski o przesłuchanie wszystkich świadków wskazanych w apelacji oddalił. Dowody ten należało bowiem ocenić jako nieprzydatny dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy. Marginalnie już tylko można zauważyć, że notariusze mieli mówić o czynności sprzed lat, a sami pozwani nie twierdzili by elementem umowy były informacje czy pouczenia co do charakteru zwrotności bonifikaty udzielone choćby ustnie przed czy w toku zawierania umowy, tylko to by ewentualnie mogło mieć znaczenie w kontekście zastosowania art. 5 k.c. Sądowi jest wiadomo z urzędu, że powodowa gmina po kontroli Najwyższej Izby Kontroli postanowiła dochodzić zwrotu zwaloryzowanych bonifikat, z mocy regulacji ustawowych ma takie prawo. To, że jeszcze w 2004 r. miała w tej kwestii inne stanowisko niczego dla obecnej oceny zasadności powództwa nie zmienia. Stąd ogólne stanowisko wóldarzy Miasta S. prezentowane na sesji Rady Miasta z lutego 2004 r. nie

skutkuje wnioskiem ,że zrzeczono się dochodzenia zwrotnych bonifikat. Uwzględniając to wszystko Sąd Odwoławczy ostatecznie pierwszy z zarzutów apelacyjnych pozwanych co do naruszenia art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. uznaje za nieuzasadniony. Wbrew zarzutom pozwanych sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 233§1 k.p.c. poprzez dowolną czy niepełną ocenę dowodów . Sąd Okręgowy , wbrew zarzutom pozwanej , zebrany materiał dowodowy ocenił właściwie, ocena ta dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia , z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego , jest prawidłowa . Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie jedynie wówczas zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany materiał dowodowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r.,IV CSK 290/09, LEX nr 560607) . W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak nie miała miejsca. Należy przy tym pamiętać ,że nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie stwarzają podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176). Strony procesowe, obok swej zasadniczej funkcji w postępowaniu cywilnym, mogą w określonych przypadkach (posiłkowo) odgrywać rolę źródła dowodu w sferze dowodowej. Bezpośrednie oddziaływanie za pomocą swego stanowiska w przedmiocie faktów na przekonanie sędziego możliwe jest wyłącznie w fazie przesłuchania stron. Zgodnie z art. 299 przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji , o czym mowa była już wyżej ,przesłuchał pozwanych w oparciu o art. 299 k.p.c. Z tych zeznań nie wynika jednak , wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji ,by pracownicy Urzędu Miasta w S. zapewnili pozwanych , że bonifikata udzielona przy zakupie mieszkania komunalnego zawsze jest bezzwrotna. W sprawie jest niesporne ,że powódka oferowała pozwany rozłożenie świadczenia na raty, niewątpliwie jest to forma ograniczenia roszczenia . Można dodać ,że ostatecznie powódka dochodziła w tym procesie od pozwanych zwaloryzowanej bonifikaty w ograniczonej wysokości . Tak zaś postąpiła godząc się z tym ,iż nie powinna obciążać pozwanych konsekwencjami zwlekania z dochodzeniem zapłaty na drodze sądowej . Co do remontów wykonanych w lokalu nabytym przez pozwanych od powodowej gminy - świadek C. Ł. (1) zeznała ,że b. teściowie córki robili w przedmiotowym lokalu poważniejsze prace remontowe , takie jak - założenie ogrzewania gazowego, remont schodów i inne. Córka L. nie wymieniała okien czy podłóg. Z zeznań świadka E. G. wynika ,że pozwani robili łazienkę , ale zakresu remontu świadek nie potrafiła już określić. Oczywiście jest przy tym ,że kwestia rozliczenia nakładów powinna nastąpić po zakończeniu najmu , czy też przy okazji szacunku mieszkania na cele sprzedaży lokalu najemcom. Ponoszenie tej kwestii po latach , dopiero przy okazji żądania zwrotu przez powódkę zwaloryzowanej bonifikaty jest spóźnione , nie może się przełożyć na argument dla zastosowania w sprawie dla oceny roszczenia podmiotowego powódki art. 5 k.c. Powódka tym remontom zresztą zaprzeczyła, odwołała się przy tym do treści umowy zbycia z listopada 1999 r. w której zaznaczono ,że lokal wymaga remontu kapitalnego ,w tym wymiany podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej oraz urządzeń sanitarnych. Zły technicznie stan lokalu został opisany w operacie szacunkowym . Dodać można ,że przecież to pozwani po nabyciu tytułu do lokalu nim dysponowali i ostatecznie , z poczynionymi przez siebie ulepszeniami ,dalej sprzedali co mogło się przełożyć na uzyskaną cenę .

Strony , zgodnie z treścią art.232 k.c. obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Procesowym następstwem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika będzie oddalenie przez organ orzekający powództwa wniesionego przez wierzyciela. W rozpoznawanej sprawie powódka już w pozwie przywołała sprawę w której zaważała L. G. (1) i W. G. do zawarcia ugody w postępowaniu pojednawczym , przedmiotem wniosku było roszczenie dochodzone w tym procesie. Podała też w jakiej dacie postępowanie w tej sprawie się zakończyło. W piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2014 r. powódka podała ,że do przerwania biegu przedawnienia jej roszczenia wobec pozwanych doszło w dniu nadania wniosku do sądu. Zasadnie też powódka zaznaczyła ,że o wtórnej sprzedaży dowiedziała się nie w dacie umowy z 19 listopada 1999 r. lecz kilka dni później co było istotne dla oceny zarzutu pozwanych co do przedawnienia roszczeń powódki. Opieranie przez pozwanych twierdzenia o przedawnieniu roszczenia powódki w powiązaniu wyłącznie z

datą wpływu zawiadania do ugody do Sądu, skoro pismo nadano za pośrednictwem Poczty, było nieuprawnione. W tej sytuacji, konieczne było dopuszczenie dowodu z akt przedmiotowej sprawy by sprawdzić czy pozwani słusznie zarzucali przedawnienie roszczenia. Wykazanie dojścia do przedawnienia roszczenia, w ustalonym stanie faktycznym, było niewątpliwie obowiązkiem pozwanych. Prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu. Nie naruszył przy tym ani art. 232 k.c., ani art. 6 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd pierwszej instancji nie naruszył przedmiotowej sprawie przywołanych w apelacji przepisów prawa materialnego czy to przez ich stosowanie czy to przez ich wyłożenie. Sąd właściwie wyłożył art. 68 ust. 2 u.g.n. w powiązaniu z art. 56 k.c. mającym zastosowanie w sprawie, co szerzej zostało wyżej już uzasadnione. Wbrew zarzutom pozwanej oceniana umowa nie narusza art. 92 prawa o notariacie, w tym jego § 3. Była to umowa sprzedaży, która zawierała wszystkie konieczne dla tego typu kontraktu elementy. Powódka, co też już wyżej szeroko objaśniono, nie byłaby uprawniona do domagania się zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty gdyby taki zapis był w uchwale z 1997 r., jego brak oznacza, że powódka może dochodzić zapłaty kwoty opisanej w pozwie. Ma też rację powódka, że uchwały z 2004 r., wypowiedzi dla TVP, komunikaty prasowe danego prezydenta Miasta S. o charakterze ogólnym, deklaracyjnym są bez znaczenia dla bytu prawnego jej obecnego roszczenia przeciwko pozwanym. Również to, że w przeszłości jeden z prezydentów Miasta S. postanowił się nie zajmować kwestia dochodzenia zwrotu zwaloryzowanych bonifikat nie oznacza, że nie mogło dojść, przed przedawnieniem, do odmiennej oceny tego typu roszczeń. W sprawie nie ma zastosowania art. 30 określający zadania wójta ani art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym określający stanowienie prawa miejscowego na obszarze gminy. W każdym razie skarżący w istocie nie wyłożyli na czym naruszenia wskazanych norm miało polegać. Podobnie dochodzenie przez powódkę roszczenia procesowego nie narusza przywołanych w pkt II 2) zarzutów apelacyjnych przepisów Konstytucji RP. Sekwencja zdarzeń uprawnia do podzielnia wniosku sądu pierwszej instancji, jak i powodowej gminy, że pozwani nabyli mieszkanie komunalne, mając już od razu zamiar jego dalszej odsprzedaży i zamierzając za uzyskane ze sprzedaży sfinansować zakup działki budowlanej oraz budowę na niej domu mieszkalnego. Matka pozwanej zeznała, że po sprzedaży mieszkania młodzi rozpoczęli budowę od razu, dodała: „Skąd mieli wcześniej wziąć pieniądze, po sprzedaży mieli pieniądze na kupno działki. Pieniądze ze sprzedaży poszły na budowę, jeszcze trochę zabrakło”. Nie przekonują przeto argumenty, że do sprzedaży mieszkania pozwanych „zmusił” jego zły stan techniczny, nieciekawa okolica, troska o dzieci. To wszystko było pozwanym znane już w momencie podejmowania decyzji o nabyciu lokalu na własność. Pozwani nie przeczyli ustaleniom Sądu Okręgowego, że w wyniku wtórnej sprzedaży mieszkania zyskali finansowo w porównaniu z tym co uprzednio świadczyli na rzecz Gminy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w ustalonym stanie sprawy prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił, że powodowa gmina nie nadużyła swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada „czystych rąk”, a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współzycia społecznego. Wskazany przepis służy wyłącznie do oceny ludzkich zachowań, nie zaś przepisów, a ściślej skutków prawnych ich stosowania. Niewątpliwie klauzula z art. 5 nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa czy zasad współzycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych, z reguły nie można definitywnie unicestwić prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. Przede wszystkim jednak skoro nie może powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego ten kto sam ich nie przestrzega, to pozwani z uwagi na brak występowania po ich stronie szczególnych okoliczności, nie mogą skutecznie, jedynie w oparciu o art. 5 k.c., domagać się oddalenia powództwa. W tym miejscu zasadne jest przypomnienie orzeczenia Sądu Najwyższego, cyt. już przez sąd pierwszej instancji, z 25 sierpnia 2011 r. w którym stwierdzono, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają



go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c. ( II CSK 640/10). Sąd Apelacyjny dopuszcza oczywiście sytuacje ,że mogą istnieć po stronie pozwanej rzeczywiście szczególne okoliczności , które będą w oparciu o art. 5 k.c. uzasadniały wyjątkowo oddalenie (ostateczne ) powództwa. W rozpoznawanej sprawie jednak takie rzeczywiście szczególne okoliczności , tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nie zaistniały. Pozwani są jeszcze młodymi ludźmi ( 1966r. i 1968r.), rozwiedli się w 2008 roku , pozwany zawarł już drugi związek małżeński (żona B. ,rocznik 1984), mieszka z nim dwoje dzieci , tj. syn z pierwszego i drugiego małżeństwa. Nieruchomość w M. pozwani sprzedali za kwotę ponad pół miliona, pozwany wybudował drugi dom , pozwana zakupiła dla siebie mieszkanie za kwotę 240 000 zł , obecnie mieszka w nim sama , posiada też inne mieszkanie, a mianowicie darowane jej przez matkę. Pozwani pracują zarobkowo , choć pozwana wskazuje na chwilowe zmniejszenie dochodów podając ,że pomagają jej finansowo rodzina, córka. Uwzględniając to wszystko , trudno uznać, aby zasady współzycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej. Oczywiście Miasto S. wyzbywając się starej substancji mieszkaniowej pozbywało się przy okazji niejako kłopotów z jej remontowaniem , uzyskiwało też za określone sumy pieniężne ,istotne dla budżetu . Powyższe jednak nie uzasadnia tego by uprzywilejowany krąg osób tj. najemcy mieszkań komunalnych wzbogacali się kosztem Gminy. To właśnie byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego jeżeli rozumiemy przez to reguły moralne , postawy społeczne , obywatelskie, przy porzuceniu prawniczych wybiegów , z uwzględnieniem prawdy i sprawiedliwości. Według Sądu Apelacyjnego sąd pierwszej instancji prawidłowo wykładając art. 5 k.c. słusznie nie zastosował go w sprawie. Można dodać ,co wyżej już zasygnalizowano ,że powódka zastosowała korzystny dla pozwanej sposób waloryzacji bonifikaty, uznawany w orzecznictwie tut. Sądu za właściwy ,potwierdzony co do słuszności przez Sąd najwyższy , dokładniej opisany w pozwie i co do zasady przez pozwanych nie kwestionowany. Art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania obu umowy , nie uszczegóławiał warunków dokonywania waloryzacji kwoty udzielonej bonifikaty. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy).Przy waloryzacji bonifikaty w grę wchodziłyby data wtórnej sprzedaży lub data zapłaty. Powódka ostatecznie bonifikatę zwaloryzowała w pierwszy sposób , a więc korzystny dla pozwanych Nieznajomość prawa szkodzi , jest to niepisana reguła obowiązująca w prawie cywilnym ,a rozpoznawana sprawa stanowi tego klasyczny przykład. Opierając się zasadniczo na powyższym, przy braku podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. , pozwani nie mogli skutecznie domagać się oddalenia powództwa . Również oddalenie w innej sprawie roszczenia Gminy o zwrot udzielonej bonifikaty nie może przelożyć się wprost na treść orzeczenia w tej sprawie , każda sprawa jest bowiem inna. To ostatecznie na pozwanych, powołujących się na art. 5 k.c., spoczywał obowiązek wykazania zaistnienia szczególnych okoliczności . Pozwani jednak ostatecznie , w ocenie Sądu odwoławczego , nie wykazali ,że powodowa gmina swoim procesowym roszczeniem nadużywa prawa ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r.,II CSK 286/12 , Lex nr 1293949 ). Na koniec Sąd jeszcze przypomina ,że w orzecznictwie sądowym utrwalone jest już stanowisko ,że „ przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju „ (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. IV CSK 265/14 LEX nr 1663411 ). Orzekając w sprawie Sąd Apelacyjny tak też rozumiał możliwość wyłożenia przepisu art. 68 ust. 2 ustawy.

Sąd odwoławczy w konsekwencji tak poczynionych ustaleń , akceptując w całości jako prawidłowe ustalenia sądu pierwszej instancji , nie podzielać jednocześnie zasadności zarzutów z apelacji pozwanych , w oparciu o art. 385 k.p.c. , wniesioną apelację oddalił jako pozbawioną zasadności.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik –art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 i §3 oraz art. 99 k.p.c. , w zw. z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U.2013.490 j.t.) - §6 i §12 ust. 1 pkt 2 (na koszty po stronie powódki składało się wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2700 zł).

Tomasz Żelazowski Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska