

Sygn. akt: I ACa 1453/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Błaszczyk (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Miastkowska SO (del.) Joanna Walentkiewicz – Witkowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **D. R. i A. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 września 2012r. sygn. akt I C 1139/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów D. R. i A. R. na rzecz pozwanego Miasta Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1453/12

UZASADNIENIE

Powód Miasto Ł. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych D. R. i A. R. kwoty 77.284,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W dniu 18 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanych na rzecz powoda żadaną kwotę wraz z kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 18 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych D. R. i A. R. kwotę 77.284,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2011 r. do dnia 18 września 2012 r., odroczył termin płatności powyższej kwoty na okres 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku i zasądził ustawowe odsetki od kwoty zasądzonej od dnia następnego po bezskutecznym upływie odroczonego terminu płatności oraz nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Powyższy wyrok został oparty o następujące ustalenia:

Umową z dnia 17 lipca 2001 r. zawartą w formie aktu notarialnego Miasto Ł. zbyło na rzecz D. R. i A. R. stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny Nr (...) położony w budynku mieszkalnym w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki pod budynkiem oznaczonej Nr (...). Nabyty przez pozwanych lokal znajdował się na III piętrze i składał się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki z ubikacją i przedpokojem o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 74,15 m². Cena nieruchomości została oznaczona na kwotę 90.100 zł, przy czym sprzedający udzielił nabywcom 80 % bonifikaty od tej sumy, co dawało kwotę do zapłaty wynoszącą 18.020 zł, a następnie 20 % bonifikaty od tej ostatniej kwoty. W rezultacie pozwani zapłacili powodowi kwotę 14.416 zł. W umowie zaznaczono, że we wszystkich sprawach w niej nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jednak ani notariusz ani przedstawiciel kontrahenta nie pouczyli pozwanych wprost o treści art. 68 tej ostatniej ustawy. Pozwani nie sprawdzili, w jakim zakresie ich sytuację prawną normują wspomniane w akcie notarialnym ustawy.

W dniu 11 czerwca 2002 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego pozwani dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu za kwotę 85.000 zł.

W dniu 28 czerwca 2002 r. pozwani zakupili za kwotę 60.000 zł inny samodzielny lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...), na II piętrze, składający się z czterech pokoiów, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokojem o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 72,32 m², a z prawem własności nabytego lokalu związany jest udział wynoszący (...) we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie współużytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem oznaczonego Nr (...).

Urząd Skarbowy skorzystał z prawa podwyższenia stanowiącej podstawę obliczenia podatku od czynności cywilnoprawnej wartości przedmiotu umowy i pozwani musieli dopłacić z tego tytułu kwotę 1.700 zł.

Pozwani zdecydowali się na sprzedaż lokalu nabytego od Gminy i kupno innego w celu polepszenia swoich warunków mieszkaniowych. Budynek przy ul. (...) był zaniedbany, choć sam lokal był w bardzo dobrym stanie. Pozwani w 1997 r. dokonali zamiany wcześniej posiadanego przez nich lokalu, dopłacając poprzednim najemcom kwotę 15.000 zł, z czego znaczna część została przeznaczona na spłatę istniejącego zadłużenia czynszowego poprzedników. Po zamianie poczynili nakłady na lokal, który później nabyli od powoda.

Mieszkanie przy ul. (...) było położone, zdaniem pozwanych, w lepszej lokalizacji, ponadto miało jeden pokój więcej, dzięki czemu dzieci małżonków R. mogły korzystać z osobnych pokoiów. Lokal był zadbane i w bardzo dobrym stanie technicznym. Mimo to, pozwani zdecydowali się w ciągu kilku lat dokonać remontów i ulepszeń. Remonty wykonywane były do roku 2007. Powyższe nakłady zostały sfinansowane z kwoty, która pozostała pozwany po sprzedaży lokalu przy ul. (...) i zakupie nowego mieszkania

Kwota 75.684 zł z dnia 1 sierpnia 2001 r. – odpowiadająca udzielonej pozwany przez powoda bonifikacie – zwaloryzowana w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31

maja 2002 r. wynosiła 77.284,89 zł. Powód wezwał pozwanych do zapłaty tej zwaloryzowanej kwoty pismem z dnia 21 kwietnia 2011 r., doręczonym w dniu 27 kwietnia 2011 r., wyznaczając im 60 – dniowy termin na jej od dnia doręczenia pisma.

Sąd Okręgowy oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanych, że przed zakupem przez nich lokalu od Gminy, jedna z urzędniczek Urzędu Miasta Ł. udzieliła im informacji skutkującej powstaniem u nich przeświadczenia, że sprzedaż mieszkania w krótkim czasie od jego zakupu nie będzie wiązała się dla nich z żadnymi negatywnymi konsekwencjami. Zważywszy, że chodziło o urzędniczkę, która pracowała w departamencie zajmującym się m.in. sprzedażą lokali gminnych i której z pewnością znana była treść art. 68 ustawy z 1997 r., raczej mało prawdopodobne jest w świetle zasad doświadczenia życiowego, że przekazała ona pozwany dosłownie taką niezgodną z prawdą informację o braku negatywnych konsekwencji sprzedaży lokalu. Wymagałoby to przyjęcia założenia o skrajnej niekompetencji urzędnika samorządowego lub wręcz o jego działaniu ze złą wolą, co – chociaż nie jest niemożliwe – wymagałoby jednak w ocenie Sądu Okręgowego przedstawienia bardziej przekonujących dowodów, niż gołosłowne oświadczenia pozwanych. Sąd pierwszej instancji powołał się na to, że z jego praktyki orzeczniczej wynikało, że strony dość często próbują usprawiedliwić postępowanie wbrew ciążącym na nich obowiązkom, uzyskaniem błędnej informacji, co do zakresu tych obowiązków od osoby, której w tym zakresie ufały, a twierdzenia te niejednokrotnie pozostają w sprzeczności z pozostałym zebrany w toku postępowania materiałem dowodowym. W przekonaniu sądu a quo, okoliczność, która sama w sobie mogłaby przesądzić o oddaleniu powództwa ze względu na dochodzenie roszczenia w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego – wobec konieczności przyjęcia uprzedniego zawinionego działania powoda na szkodę kontrahenta – winna być wykazana także innymi wiarygodnymi dowodami, poza oświadczeniami osób, które uzyskałyby bezpośrednią korzyść w sytuacji uznania jej przez sąd za element stanu faktycznego sprawy.

Podstawą faktyczną żądań powoda był przepis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed jego nowelizacji ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 z 2007 r., poz. 1218). Sąd Okręgowy powołał się na prezentowane aktualnie w judykaturze dwa stanowiska co do charakteru obowiązku zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę przyjął, że przy ocenie zasadności roszczenia powoda należało oprzeć się o stan prawny wynikający z obowiązującego wówczas brzmienia przepisu art. 68 w/w ustawy. Art. 68 ust. 2 w/w ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili nabycia lokalu od powoda, jak i zbycia go przez pozwanych stwierdzał, że 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.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy przyjął, że przesłanka wyłączająca powstanie obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynikająca z art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu sprzed roku 2007 realizuje się w przypadku wykorzystywania przez nabywcę kupionego lokalu na cele mieszkaniowe, nie zaś – jak chcą tego pozwani – w przypadku zbycia go i przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych na zakup nowego lokalu.

Oznacza to, że wobec zbycia przez małżonków R. przedmiotowego lokalu już po upływie niecałego roku od jego zakupu od powoda z powoływanego wyżej przepisu wynikał obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po zwaloryzowaniu jej, stosownie do art. 5 w związku z art. 227 w/w ustawy z 1997 r., przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Ponieważ obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty powstaje z chwilą dalszego zbycia lokalu w okolicznościach objętych unormowaniem art. 68 ust. 2, na tą też chwilę powinna być dokonywana waloryzacja, tym bardziej, że przedłużająca się bezczynność wierzyciela i niewyzywanie przez wiele lat dłużnika do zapłaty należności nie powinna być źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas do ostatecznego wystąpienia o zasądzenie.

Bonifikata udzielona dłużnikom wynosiła 75.684 zł (90.100 zł - 14.416 zł), po zwaloryzowaniu na koniec maja 2002 r. w wyżej wskazany sposób, wyniosła ona 77.284,89 zł. W myśl art. 455 k.c. zapłata tej należności winna nastąpić po terminie wyznaczonym pozwanym w wezwaniu do zapłaty, czyli po upływie 60 dni od dnia doręczenia wezwania. Doręczenie nastąpiło w dniu 27 kwietnia 2011 r., więc termin płatności upłynął z dniem 26 czerwca 2011 r. i od następnego dnia pozwani pozostawali w opóźnieniu. Okoliczność ta, stosownie do art. 481 § 1 k.c., daje wierzycielowi prawo do żądania odsetek ustawowych od niezaspokojonego długu, począwszy od dnia następnego po upływie terminu do zapłaty.

Sąd a quo nie podzielił poglądu pozwanych, że powód, występując z powództwem o zapłatę kwoty równej zwaloryzowanej kwocie udzielonej bonifikaty, uczynił ze swojego prawa użytek niezgodny z zasadami współzycia społecznego. Istotą prawa cywilnego jest udzielanie ochrony prawom podmiotowym i nie ulega wątpliwości, że istnieje domniemanie, iż osoba uprawniona korzysta ze swego prawa w sposób legalny, zgodny z zasadami współzycia społecznego i zasługujący na ochronę. Wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji czy unicestwienia tych praw muszą z konieczności mieć charakter wyjątkowy i mogą być podejmowane tylko w sytuacjach uzasadnionych istnieniem okoliczności rażących i nie akceptowalnych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, w szczególności wówczas, gdy zachowanie uprawnionego godzi w zasady etycznego i uczciwego postępowania. Konsekwencją stwierdzenia przez sąd zaistnienia takiej sytuacji na gruncie okoliczności ustalonych w toku postępowania jest uznanie, że w takiej sytuacji powód nie wykonuje swojego prawa, ale działa bezprawnie, a dochodzenie roszczenia to wówczas tylko pozór wykonywania prawa podmiotowego.

Zdaniem pozwanych, o wykonywaniu przez powoda swego prawa w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego przesądza to, że powód dochodzi swojego roszczenia na drodze sądowej, mimo że pozwani przeznaczili uzyskane ze sprzedaży pieniądze na zakup kolejnego lokalu w celu zapewnienia sobie lepszych warunków mieszkaniowych. Sytuacja taka odpowiada stanowi faktycznemu, który w myśl znowelizowanego w roku 2007 art. 68 ust. 2 w/w ustawy wyklucza już możliwość żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Zdaniem sądu a quo na zakup nowego mieszkania małżonkowie R. przeznaczili tylko 60.000 zł z sumy uzyskanej ze sprzedaży nabytego od Gminy lokalu i wynoszącej 85.000 zł. Z pozostałej kwoty w ciągu kilku lat finansowali nakłady na zakupione mieszkanie, których nie można jednak uznać za konieczne, niezbędne do przystosowania lokalu do zamieszkania. Zgodnie z wyjaśnieniami pozwanych,

nabyty lokal nie tylko nadawał się do zamieszkania, ale był w bardzo dobrym stanie technicznym, a dokonane nakłady miały na celu jedynie dostosowanie go do obecnych standardów i upodobań nabywców, ponieważ poprzednio zamieszkiwała w nim osoba w podeszłym wieku. Po drugie, podniesiony przez pozwanych argument opiera się milcząco na założeniu nieracjonalnego działania ustawodawcy i przyjęciu, że przy początkowej redakcji art. 68 ustawy popełniono „błąd”, który następnie został „skorygowany” przez wprowadzenie dodatkowej przesłanki umożliwiającej zbycie lokalu zakupionego od gminy bez narażania się

na konieczność zwrotu bonifikaty, jeśli cena sprzedaży zostanie przeznaczona na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w szczególności na zakup innego lokalu mieszkalnego. Dalszym ogniwem takiego rozumowania jest przyjęcie przez pozwanych, że ustawodawca poprzez początkowo niewłaściwe określenie ram hipotezy art. 68 ust. 2 ustawy ustanowił normę, której stosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy prowadzi do skutków sprzecznych z zasadami współzycia społecznego, czego dowodem jest to, że następnie zdecydował się na jej nowelizację w sposób, który, ich zdaniem, pełniej realizuje jej ratio legis, jakim jest ułatwienie obywatelom zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. W opinii skarżących ich zachowanie nawet pod rządem art. 68

ust. 2 ustawy w brzmieniu z chwili sprzedaży lokalu lepiej odpowiadało rzeczywistym intencjom ustawodawcy, które jedynie z uwagi na jego nieudolność nie zostały w pełni wyrażone w treści przepisu, a powód, domagając się zapłaty w myśl dosłownego brzmienia art. 68 ust. 2 ustawy, działa wbrew tym intencjom, tym samym czyniąc ze swego prawa użytek niezgodny z zasadami współzycia społecznego.

Sąd ani takich założeń, ani też opartej na nich argumentacji nie może podzielić. Ustawodawca działa w sposób racjonalny i racjonalnie realizuje zamierzone przez siebie cele, a sąd nie może odmówić ochrony prawnej roszczeniom wynikającym z ustanowionych przez niego unormowań, dlatego że z tych czy innych względów przepis uległ zmianie w czasie pomiędzy chwilą powstania roszczenia a wydaniem wyroku, a w szczególności zmiana treści normy prawnej nie może przemawiać za uznaniem, że uprawniony korzysta w sposób niezgodny z zasadami współżycia społecznego ze swego prawa powstałego na gruncie przepisu w brzmieniu obowiązującym przed jego nowelizacją.

Sąd podkreślił, że pozwani skorzystali z dobrodziejstwa za pomocą, którego ustawodawca ułatwił obywatelom zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych i pozwani nabyli własność lokalu za kilkanaście procent jego wartości. Przywilej ten został obciążony w zasadzie tylko jednym i nietrudnym do spełnienia warunkiem, a mianowicie, aby nabywcy przez kilka lat powstrzymali się przed sprzedażą lokalu innym osobom niż bliskie bądź wykorzystywaniem go na cele inne niż mieszkaniowe. Pozwani, działając ze starannością wymaganą od rozsądnie działającego człowieka, mogli i powinni byli o tym warunku wiedzieć. W akcie notarialnym stwierdzającym nabycie mieszkania od Gminy wskazano wyraźnie, że ich sytuację prawną ukształtowaną wskutek zawarcia umowy sprzedaży normują nie tylko postanowienia tej umowy, ale także ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem sądu a quo, zapis taki, z którego jasno wynika, że przepisy wymienionych aktów prawnych wpływają na prawa i obowiązki strony umowy, winien ją skłonić do zainteresowania się tym, w jaki sposób i w jakim zakresie unormowania te jej dotyczą. Należy przyjąć, że zamiar wyjaśnienia tych kwestii, np. przez zasięgnięcie informacji u prawnika, nie wykracza poza zakres oczekiwanej od odpowiedzialnego człowieka staranności. Najprostszym sposobem na realizację tego zamiaru byłoby zapytanie notariusza

sporządzającego akt o znaczenie nie do końca zrozumiałego dla strony postanowienia umowy. Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie podziela tym samym odosobnionego poglądu wyrażonego w wyroku SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., (II CSK 494/10, niepubl.), że brak poinformowania nabywcy lokalu przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonych mu bonifikat stanowi wykorzystanie położenia nabywcy, jako słabszego partnera w relacjach z władzą publiczną, a tym samym może być zakwalifikowane jako naganne zachowanie uprawnionego uzasadniające samo przez się odmowę udzielenia mu ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. Stanowisko to wydaje się zbyt daleko idące. Rację ma Sąd Najwyższy, stwierdzając, że obywatel ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie organów władzy publicznej nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych, ale nie sposób z tej słusznej konstatacji wywodzić bezwzględного obowiązku udzielania przez Gminę szczegółowych pouczeń o wszelkich konsekwencjach, jakie po zakupie lokalu wiązać się mogą z późniejszymi zachowaniami nabywcy. Działanie Gminy nie skutkowało przecież, wbrew stwierdzeniu Sądu Najwyższego, żadnymi negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla nabywców, bez zbytniego ryzyka można zaprezentować wręcz przeciwne stanowisko., a mianowicie o niemożności zakwalifikowania nieudzielenia nabywcom lokalu pouczenia o treści art. 68 ustawy, jako naganne go zachowania Gminy przemawiającego za odmową udzielenia ochrony jej roszczeniu.

Zdaniem sądu orzekającego w niniejszej sprawie, strona powodowa nie ponosi odpowiedzialności za ewentualny brak świadomości pozwanych, co do konsekwencji sprzedaży nabytego od Gminy lokalu, ponieważ obowiązki sprzedawcy nie sięgają tak daleko, aby szczegółowo wyjaśniać kontrahentowi skutki jego ewentualnych przyszłych czynności prawnych związanych z nabytą rzeczą.

Za odmową udzielenia ochrony prawnej dochodzonemu roszczeniu nie przemawia także fakt dochodzenia go po prawie dziesięciu latach od chwili jego powstania. Nie zostało wykazane, aby powód uzyskał informację o zdarzeniu skutkującym powstaniem roszczenia – a więc o sprzedaży lokalu przy ul. (...) – na wiele lat przed wystosowaniem do pozwanych wezwania do zapłaty i że mógł tym samym dochodzić swoich roszczeń wcześniej. Natomiast od terminu zakreślonego w wezwaniu do chwili złożenia pozwu w sądzie upłynął niecały rok. Ponadto wystąpienie z powództwem w prawie 10 lat po

powstaniu roszczenia nie wiąże się dla pozwanych z negatywnymi skutkami w porównaniu z sytuacją, w jakiej byłiby, gdyby powód skorzystał ze swojego uprawnienia wcześniej. Fakt ten nie powoduje przyznania wierzycielowi

waloryzacji świadczenia na chwilę wniesienia powództwa, ponieważ świadczenie zwaloryzowane zostało na chwilę zbycia lokalu przez małżonków R., a odsetki żądane były od dnia upływu terminu wyznaczonego pozwanym w wezwaniu do zapłaty.

W okolicznościach niniejszej sprawy brak również było okoliczności niezależnych od działań i zaniechań powoda, które mogłyby ewentualnie uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Przede wszystkim po stronie pozwanych nie zaistniały żadne nadzwyczajne okoliczności, które zmuszałyby ich do sprzedaży lokalu. Niewątpliwie mogą zaistnieć sytuacje, kiedy z powodu zdarzenia, którego nabywcy nie mogli przewidzieć w chwili zawarcia umowy, powstanie uzasadniona konieczność zbycia lokalu ze względu na potrzebę ochrony szczególnie cennych dóbr (np. nagła poważna choroba nabywcy, który nie ma innych możliwości uzyskania środków na pokrycie kosztów ratującego jego życie leczenia niż sprzedaż lokalu. W takiej sytuacji wydaje się, że wystąpienie z powództwem o zwrot zwaloryzowanej sumy bonifikaty stanowiłoby czynienie ze swojego prawa niesłusznego użytku, o którym mówi art. 5 k.c. O takich okolicznościach nie można jednak mówić w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy. Małżonkowie R. mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Przyczyną sprzedaży przez pozwanych lokalu nabytego od Gminy i kupna innego była potrzeba zapewnienia osobnych pokoi ich dorastającym dzieciom i chęć zamieszkania w bardziej odpowiadającej im lokalizacji. W takich okolicznościach nie sposób czynić Miastu Ł. zarzutu z tego, że korzysta z przyznanego przez ustawę uprawnienia do odzyskania równowartości zbytego majątku, jeśli nabywcy sami nie wywiązali z nałożonych przez ustawę obowiązków, choć nie zaszły żadne nadzwyczajne okoliczności, których nie mogli byli przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

Nie jest jasne dla sądu, jakie znaczenie dla oceny sposobu czynienia przez powoda użytku ze swego prawa ma fakt poczynienia przez pozwanych nakładów zarówno na lokal zbyty jak i na lokal później nabyty. Nawet uwzględnienie powództwa nie ma żadnego wpływu na prawa małżonków R. związane z poczynieniem tych nakładów i trudno powiedzieć, dlaczego w przekonaniu pozwanych niepoczynienie przez nich żadnych nakładów czyniłoby roszczenie powoda ewentualnie bardziej usprawiedliwionym w świetle zasad współżycia społecznego. Zauważyć należy, że mieszkanie przy ul. (...) pozwani

sprzedali na wolnym rynku i zważywszy, że zaakceptowali zaoferowaną im cenę, stwierdzić należało, że zapewne odpowiadała ona wartości lokalu z uwzględnieniem poczynionych nakładów. Jeśli natomiast chodzi o remonty ulepszenia mieszkania przy ul. (...), to bez wątplenia zwiększają one wartość tego lokalu i niczego w tym zakresie nie zmienia fakt dochodzenia bonifikaty.

Pozwani, aby nie obciążono ich obowiązkiem zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty, mieli obowiązek powstrzymać się przez pewien czas od jego sprzedaży, ale z obowiązku tego nie wywiązali się, co skutkowało powstaniem roszczenia po stronie powoda. Nie można w realiach niniejszej sprawy postawić Gminie zarzutu, że w jakikolwiek sposób niezgodny z zasadami etycznego czy uczciwego postępowania przyczyniła się do podjęcia przez pozwanych decyzji o sprzedaży mieszkania; brak także okoliczności niezależnych od zachowania powoda, które skutkowałyby konstatacją, że udzielenie ochrony opartemu na prawie roszczeniu Gminy prowadziło w tym wypadku do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Małżonkowie R., zapłaciwszy, jak dotąd, Gminie kwotę 14.416 zł, są obecnie właścicielami mieszkania, którego wartość w chwili nabycia, a więc w roku 2002, oszacowana musiała być przez Urząd Skarbowy na kwotę 145.000 zł, jeśli należny 2 – procentowy podatek od czynności cywilnoprawnych /art. 7 ust. 1 pkt. 1 a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. Nr 101 z 2010 r., poz. 649 ze zm.)/, określony w akcie notarialnym z dnia 28 czerwca 2002 r. na kwotę 1.200 zł,

został podwyższony o kwotę 1.700 zł. Nie należy też zapominać, że na Gminie ciąży obowiązek racjonalnego gospodarowania publicznymi środkami finansowymi i że dochodzenie przez nią swojej wiarygodności dokonywane jest w interesie wszystkich członków miejscowej społeczności.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości, nie widząc w szczególności przyczyn do oddalenia go z powołaniem się na art. 5 kc. Sąd miał jednak na uwadze, że pozwani zostali obciążeni obowiązkiem zapłaty kwoty stosunkowo dużej w porównaniu z możliwościami finansowymi przeciętnej, a nawet stosunkowo dobrze sytuowanej rodziny i wydaje się, że nie zabezpieczyli odpowiednich środków pieniężnych na ten cel. Rozstrzygnięcie sądu zmusi

ich do poczynienia niezbędnych starań o uzyskanie takiej kwoty. Zważywszy na to, sąd na podstawie art. 320 k.p.c. odroczył termin spełnienia świadczenia, uznając, że zachodzi tu przypadek szczególnie uzasadniony. Sąd postanowił, zatem, że pozwani mają zapłacić zasądzoną kwotę w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku, uznając ten czas za wystarczający dla podjęcia starań zmierzających do zaspokojenia należności, choćby w drodze uzyskania kredytu bankowego.

Odroczenie płatności miało też wpływ na rozstrzygnięcie o należnych powodowi odsetkach. Zastosowanie przez sąd art. 320 k.p.c. skutkuje tym, że wierzycielowi nie przysługują odsetki za okres od dnia wyrokowania do określonego w wyroku dnia płatności świadczenia. Mając to na uwadze, sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda ustawowe odsetki od należności głównej za okres od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia, a więc od 27 czerwca 2011 r. do dnia wyrokowania. Natomiast w pozostałym zakresie orzekł, że odsetki należne będą powodowi od dnia następnego po dniu płatności odroczonego świadczenia, jeśli pozwani w tym terminie nie wywiążą się z nałożonego na nich obowiązku.

Sąd zdecydował się również na odstąpienie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu przy rozliczaniu kosztów postępowania i zastosował art. 102 k.p.c. z tych samych przyczyn, które miały wpływ na decyzję o odroczeniu terminu płatności roszczenia dochodzonego pozwem. W ocenie sądu niecelowe byłoby – i nie ułatwiłoby pozwanym wywiązania się z obowiązku zapłaty tej należności – zasądzenie od nich dodatkowo znacznej kwoty tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację wnieśli pozwani w części uwzględniającej powództwo. Zarzucili sądowi naruszenie prawa materialnego wskutek błędnej wykładni i błędnego zastosowania:

1. art. 68 § 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm.) w wersji obowiązującej w dniu nabycia przez pozwanych własności mieszkania i zbycia go na rzecz osoby trzeciej, tj. obowiązującej od dnia 22 września 2004 r., poprzez przyjęcie, że brzmienie przepisu nakłada obowiązek zwrotu bonifikaty w sytuacji sprzedaży lokalu i wykorzystania całości kwoty na nabycie nowego lokalu;
2. art. 5 k.c. przez jego błędne niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu naruszenia przez powoda zasad współzycia społecznego, zasady uczciwego obrotu, w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd odwoławczy w pełni podziela stanowisko sądu pierwszej instancji w kwestii, które przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zastosowanie do żądania zwrotu udzielonej pozwanym przez powoda bonifikaty.

W wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. ([II CSK 111/11](#), LEX nr 1129094) Sąd Najwyższy uznał, że: „Nieodzowną przesłanką przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest przede wszystkim istnienie ważnej umowy sprzedaży nieruchomości z bonifikatą dla nabywcy” oraz, że „Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości, ze względu na zastosowane upusty cenowe, pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci wspomnianego obowiązku są, więc skutkiem ustawowym. Nie zależą one od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych”. Kontynuując powyższe wątki, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r., [II CSK 103/11](#), LEX nr 1110968, orzekł, że: „Jeżeli powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus

regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia”. Z tym stanowiskiem w pełni identyfikuje się Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

W uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7 – 8, poz. 101) Sąd Najwyższy przyjął, że miarodajna dla określenia prawa czasowo właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości. Takie stanowisko było konsekwencją uznania, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym, wynikającym z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości w ramach, której kupującemu udzielono bonifikaty. Zdaniem Sądu Najwyższego, udzielenie bonifikaty, o jakiej mowa w art. 68 u.g.n., jest równoznaczne z obniżeniem ceny i stanowi element stosunku sprzedaży lokalu. W uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r. (III CZP 112/05 OSNC 2006, nr 11, poz. 184) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę stosunek prawny łączący sprzedającego z nabywcą lokalu istnieje nadal, ponieważ nabywca w razie zbycia nabytego od gminy lokalu lub zmiany jego przeznaczenia, w czasie określonym w tym przepisie, zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty udzielonej mu w cenie sprzedaży. Wierzytelność o zwrot bonifikaty wynika, zatem z istniejącego stosunku prawnego łączącego sprzedającego z nabywcą lokalu. Istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty wówczas, bowiem ustalona zostaje jej wysokość, a nabywca godzi się na ograniczenie swobody rozporządzania rzeczą, wynikające z potencjalnego obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdarzenie aktualizujące obowiązek zwrotu bonifikaty (zbycie nieruchomości) jest podporządkowane zdarzeniu wcześniejszemu (nabycie nieruchomości), jako zdarzeniu głównemu, ponieważ późniejsze zdarzenie aktualizuje obowiązek zwrotu tylko, dlatego, że zgodnie z treścią pierwotnej umowy doszło do udzielenia bonifikaty. W efekcie, na właścicielu powinien ciążyć obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w chwili, w której miał obowiązek liczyć się z istnieniem pośrednich ograniczeń rozporządzania, a więc w chwili nabycia nieruchomości. Późniejsze obostrzenia lub rozluźnienie obowiązku mogłyby oddziaływać tylko w ramach ewentualnego skutku wstecznego ustawy. Obowiązek zwrotu bonifikaty jest obowiązkiem odrębnym od obowiązku zapłacenia ceny za lokal i ma charakter jedynie potencjalny. Źródłem tego obowiązku jest przepis ustawy. Obowiązek ten konkretyzuje się wraz z zaistnieniem sytuacji faktycznej przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. wówczas, gdy nabywca nieruchomości za obniżoną cenę przed upływem okresu karencji zbędzie ją lub wykorzysta na cel niezwiązany z udzieleniem bonifikaty.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że późniejsze zmiany treści art. 68 ust. 2 u.g.n., które miały miejsce już po zbyciu lokalu przez pozwanych nie odnoszą się, zatem do przedmiotowej sprawy. Podkreślić należy w tym miejscu, że pozwani nabyli od powoda przedmiotowy lokal w dniu 17 lipca 2001r. W tej dacie obowiązywał tekst jednolity ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w którym to akcie treść art. 68 ust. 2 u.g.n. brzmiała: „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.” (Dz.U.2000.46.543 j.t.). Również w dacie zbycia nieruchomości przez pozwanych, tj. w dniu 28 czerwca 2002 r. art. 68 ust. 2 u.g.n. miał tę samą treść, jak przytoczono wyżej. Nie było żadnego warunku dotyczącego przeznaczenia kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu, który umożliwiłby nie stosowanie ust. 2. Oznaczało to, że zbycie lokalu przed upływem terminu zakreślonego w tym przepisie bezwarunkowo wiązało się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty.

Treść tego przepisu uległa zmianie dopiero z dniem 22 września 2004 r., gdyż zmieniła go ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492). Przepis otrzymał brzmienie:

„2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.”, a ponadto dodano w tym przepisie ustęp 2a w brzmieniu:

„2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia:

1) na rzecz osoby bliskiej,

2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,

3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.”

Również w tym przypadku nie było żadnego warunku dotyczącego przeznaczenia kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu, który umożliwiałby nie stosowanie ust. 2. Oznaczało to, że zbycie lokalu przed upływem terminu określonego w tym przepisie bezwarunkowo wiązało się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty.

Dopiero ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) nadano nowe brzmienie ust. 2 i 2a, tj.:

„2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;

2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;

3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;

4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;

5) 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.”

Skoro nabycie i zbycie nieruchomości przez pozwanych miało miejsce przed wejście w życie noweli z dnia 24 sierpnia 2007 r.(Dz.U.2000.46.543 j.t.), to nowela ta nie może mieć zastosowania do stanu faktycznego objętego niniejszym pozwem. Zastosowanie ma w tym przypadku przepis w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2004 r., czyli zgodnie z tekstem jednolitym ogłoszonym przez Prezesa rady Ministrów w Dz.U.2000.46.543). Zgodnie z tym przepisem właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat zbył lokal mieszkalny lub przed upływem 5 lat wykorzystał nabyty lokal na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7, czyli na cele mieszkalne. Ten przepis nie przewidywał obowiązku żądania zwrotu bonifikaty, lecz dawał właściwemu organowi taką możliwość. Przez bonifikatę należy rozumieć „upust, obniżenie ceny”. Zastosowanie przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. ustawowej bonifikaty zwrotnej oznacza, zatem sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi po stronie sprzedawcy możliwość dochodzenia od kupującego dopłaty ceny, po jej zwaloryzowaniu.

Nie jest, zatem uprawnione twierdzenie, że sąd pierwszej instancji naruszył treść art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wersji obowiązującej przed dniem 22 września 2004r. Powód miał prawo na podstawie tego przepisu żądać od pozwanych, którzy zbyli nabyty z bonifikatą od Gminy lokal mieszkalny po upływie roku od dnia nabycia. W wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. Sąd Najwyższy uznał, że art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie wyklucza możliwości polepszenia przez nabywcę lokalu własnych warunków mieszkaniowych (np. w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej), jednakże taki stan rzeczy nie może nastąpić kosztem funduszy publicznych angażowanych w formie stosownej bonifikaty o charakterze socjalnym (IV CSK 602/11, LEX Nr 1225306).

Ma rację apelujący, że osoba, korzystająca dla wykonania swego prawa podmiotowego z legalnych środków, może go nadużyć. Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego

postępowania. Można, więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności”.

Sąd Apelacyjny podziela twierdzenia sądu a quo, że w postępowaniu powoda nie można w żadnym razie dopatrzeć się naruszenia jakiegokolwiek zasady współzycia społecznego. Klauzula generalna musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Ustawodawca zmieniając zasady dotyczące zwrotu bonifikaty wskazywał, że nałożenie obowiązku zwrotu bonifikaty w wypadku zbycia nieruchomości przed upływem karencji lub wykorzystania jej na inne cele, jak te które uzasadniały udzielenie bonifikaty, wynika z nadużyć i praktyki obrotu. „Organy udzielające bonifikat nie dbają wystarczająco o zachowanie korelacji z celem, na który bonifikata zgodnie z ustawą została udzielona, co sprawia, że stają się one zbyt łatwym i pozbawionym należytej kontroli sposobem umniejszania środków publicznych” (por. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw - druk nr 1421 Sejmu IV kadencji). Taki stan rzeczy w rozpoznawanej sprawie wystąpił, gdyż wtórna sprzedaż nieruchomości przyniosła przysporzenia pozwanym i została, zdaniem sądu ad quem, wykorzystana do wzbogacenia kosztem podmiotu publicznego. Trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10, LEX Nr 964496) stwierdził, że „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.”. Sąd Okręgowy prawidłowo i szczegółowo uzasadnił, dlaczego nie podziela wywodów strony pozwanej o konieczności ochrony ich praw na podstawie art. 5 k.c. W apelacji pełnomocnik pozwanych powtórzył te argumenty, które prezentował przed sądem a quo i do których sąd już się ustosunkował w swoich pisemnych motywach.

Sąd ad quem podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie było żadnej luki w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującej w dacie nabycia i zbycia nieruchomości przez pozwanych. Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U.2007.173.1218) wynika, że celem nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy jest zwiększenie swobody obrotu nieruchomościami (w tym lokalami mieszkalnymi) na rynku wtórnym, wykupionymi z zasobów publicznych. Proponuje się, aby żądanie zwrotu udzielonej przez organ bonifikaty, w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości wykupionej z zasobów jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, było fakultatywne, a nie obligatoryjne, jak to wynika z aktualnie obowiązujących przepisów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ stanowiący, czyli wojewoda, w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, albo rada gminy, rada powiatu lub sejmik województwa, w przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, będzie wyrażać zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Przykładowo taka zgoda mogłaby być wyrażona, w przypadku, gdy środki ze sprzedaży lokalu przeznaczone zostaną na cele mieszkaniowe (np. zakup większego mieszkania). W związku z powyższym zaproponowana zmiana wydaje się niezwykle potrzebna, bowiem taka regulacja pozwoli na racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych. Ta nowelizacja była spowodowana potrzebą uwzględnienia w przepisach ustawy wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa sądów administracyjnych, sądów powszechnych oraz Trybunału Konstytucyjnego. Nie było to, zatem wypełnianie luki, jak sugeruje strona pozwana, lecz przystosowanie przepisów do aktualnych potrzeb rynku lokalowego. Nie można, jak tego chce apelujący, stosować wykładni aktualnego ustawodawcy do sytuacji, w której przepis w poprzednim stanie prawnym nie przewidywał możliwości odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu i przeznaczenia uzyskanych środków na cele mieszkaniowe. Sąd dopuściłby się w tym przypadku prawotwórstwa, do czego nie jest uprawniony. Nie można również stosować prawa wstecz, jeśli ustawodawca nie przewidział takiej możliwości. Nietrafnie apelujący powołuje się, że sąd uwzględniając powództwo dopuścił się nierównego traktowania obywateli wobec prawa, gdyż inne przepisy stosował do osób zbywających lokale nabyte z rzezoną bonifikatą przed 2007 r., a inne do osób zbywających takie lokale po 2007 r. Równość wobec prawa oznacza, że każdy obywatel może

liczyć na to, że wobec niego zostaną zastosowane przepisy obowiązujące w chwili danego zdarzenia prawnego. Nikt nie ma prawa żądać od sądu, aby stosował przepisy, które nie obowiązywały w danej chwili, jeżeli ustawodawca tego nie przewidział w przepisach intertemporalnych.

Nie stanowi również nadużycia prawa przez powoda fakt, że w akcie notarialnym nabycia nieruchomości nie zawarto pouczenia pozwanych o ewentualnym obowiązku zwrotu bonifikaty. Akt notarialny zawierał odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem gdyby pozwani działali z należytą starannością z łatwością mogliby uzyskać taką informację. Pozwani własną biernością nie mogą w chwili obecnej obciążać powoda. Powód ani notariusz nie wykorzystali nieznajomości przepisów prawa przez pozwanych, lecz wyraźnie zaznaczono w akcie notarialnym przeczytanym i podpisanym przez obie strony, że zawierana umowa jest również uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Żaden podmiot umownego stosunku prawnego nie jest zobowiązany do podawania treści przepisów, na jakie powołuje się w umowie. Rzeczą stron umowy jest zapoznanie się szczegółowo z przytoczonymi przepisami. Nie można uznać, więc, że powód naruszył zasady uczciwego obrotu. Podkreślenia wymaga również to, że pozwani zbyli lokal nabyty od powoda z bardzo dużym upustem po upływie zaledwie roku za kwotę prawie sześciokrotnie wyższą niż sami zapłacili. Wiedzieli, zatem, że zbyli lokal z zyskiem kosztem środków publicznych. Powód wytaczając niniejsze powództwo kierował się należytą dbałością o korelację z celem, na który bonifikata zgodnie z ustawą została udzielona, a zatem o należytą kontrolę nad sposobem umniejszania środków publicznych.

Pozwani nie kupili większego mieszkania, lecz przeciwnie mieszkanie mniejsze. Nie działali, zatem dla poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej. Sam fakt, że nowy lokal miał 4 pokoje, a ten nabyty od powoda trzy nie oznaczał, że dzieci pozwanych nie mogły mieć oddzielnych pokoi skoro było ich tylko dwoje. Pozwany w swoich zeznaniach wyraźnie stwierdził, że motywem sprzedaży była chęć mieszkania w lepszej okolicy. O tym, w jakiej okolicy jest położony lokal nabyty od powoda wiadomo było pozwany od początku ich zamieszkiwania przy ul. (...), a więc również w dacie nabycia przedmiotowego lokalu. Ponadto pozwany w swoich zeznaniach stwierdził, że już w momencie zakupu nosił się z zamiarem sprzedaży tego lokalu, ale nie wiedział kiedy to nastąpi (zeznania pozwanego k. 262). Można, zatem postawić uprawniony wniosek, że pozwani nabyli lokal od Gminy po to, aby go sprzedać za dużo wyższą cenę niż sami zapłacili. Jest to motywacja niezasługująca na ochronę przewidzianą w art. 5 k.c. To, że pozwani wyzbyli się pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży i obecnie nie posiadają kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, nie zasługuje również na zastosowanie art. 5 k.c., albowiem pozwani w dacie zbycia przedmiotowego lokalu winni byli się liczyć z obowiązkiem zwrotu bonifikaty.

Mają na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych, jako niezasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i 391 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Sąd ad quem nie dopatrył się na tym etapie postępowania żadnych wyjątkowych okoliczności, które mogłyby przemawiać za zastosowaniem art. 102 k.p.c.