

Sygn. akt: I ACa 699/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Wiklak
Sędziowie:	SSA Alicja Myszkowska (spr.) SSO del. Krzysztof Kacprzak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 3 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 1340/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. K.**

i K. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 699/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2014 roku, w sprawie I C 1340/13, z powództwa Miasta Ł. przeciwko J. K. i K. K. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przytoczony wyrok został oparty na ustaleniach faktycznych szczegółowo przedstawionych w motywach pisemnych skarżonego orzeczenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Z ustaleń tych wynika, że Miasto Ł. domagało się

od pozwanych zapłaty kwoty 87.873,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej J. K. i K. K. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...).

W lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) pozwani zamieszkali na podstawie umowy zamiany zawartej w dniu 24 czerwca 1997 roku. Lokal wymagał gruntownego remontu, który pozwani wykonali (wymiana podłóg, gruntowna renowacja stolarki okiennej i ścian, remont kuchni, łazienki i toalety). K. K. i J. K. traktowali ów lokal jako mieszkanie docelowe.

W dniu 15 kwietnia 1999 roku Gmina Miejska Ł. sprzedała pozwanym odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wynoszącym (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wartość przedmiotowego lokalu wynosiła wówczas 82.600 zł, przy czym sprzedający udzielił pozwanym bonifikaty w wysokości 80% wartości lokalu, a ponieważ nabywcy pokryli całą należność w drodze jednorazowej wpłaty, zastosowano dodatkową bonifikatę, obniżającą cenę sprzedaży o 20%. Ostatecznie cena za powyższy lokal zamknęła się w kwocie 13.216 zł.

Z § 2 umowy sprzedaży wynika, że Gmina Miejska Ł. dokonała sprzedaży lokalu w wykonaniu ustaleń zawartych w protokole z rokowań oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). W § 10 umowy ustalono, iż we wszystkich sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali oraz o gospodarce nieruchomościami, jak również przepisy wykonawcze do tych ustaw. W dacie podpisywania wyżej wskazanej umowy pracownik Urzędu Miasta Ł. poinformował pozwanych o tym, że praktyka Gminy jest taka, iż Prezydent Miasta nie żąda zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszego zbycia mieszkania, ale jednocześnie, że nie może zagwarantować, jaka będzie polityka w momencie dokonywania sprzedaży lokalu.

Z upływem czasu okazało się, iż zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu łączy się z szeregiem uciążliwości, o których pozwani, przystępując do remontu i wykupu mieszkania, nie wiedzieli. Za ścianami dwóch pokoi mieszkania nr (...) znajdowało się sąsiedztwo sklepu mięsnego. Utrudnieniem były głośno pracujące lodówki przemysłowe, które powodowały drgania ścian. Kiedy sklep mięsny zakończył działalność, lokal przekształcił się w pustostan, który w okresie zimowym nie był ogrzewany, zaś część jego okien była otwarta, co prowadziło do spadku temperatury w lokalu pozwanych. Mieszkańcy bloku usytuowanego przy ul. (...), w tym pozwani, zwrócili się do Miasta Ł. o pomoc w rozwiązaniu tego problemu. Poprosili w szczególności o zmianę przeznaczenia lokalu na lokal mieszkalny, jednak strona powodowa nie podjęła żadnych czynności.

W pobliżu miejsca zamieszkania pozwanych znajdował się ośrodek wychowawczy dla młodzieży, która przesiadywała na okolicznych ławkach i zachowywała się agresywnie: zdarzały się groźby, doszło do podpalenia drzwi mieszkania pozwanych. Interwencje Policji nie przynosiły zamierzonego skutku. Negatywne zachowania wobec pozwanych nasiliły się, gdy ustalono, że obydwój z nich są prokuratorami. Kiedy K. K., w październiku 2002 roku, został rzecznikiem prasowym Prokuratury Okręgowej w Łodzi, jego wizerunek stał się powszechnie znany, co także miało zły wpływ na relacje sąsiedzkie.

Wobec powyższego, pozwani podjęli decyzję o zmianie miejsca zamieszkania, zwłaszcza, że pojawiła się możliwość otrzymania pożyczki na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych od Prokuratury Apelacyjnej w Łodzi. W dniu 17 lipca 2003 roku pozwani dokonali sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości P. W. i B. W. za cenę 115.000 zł. P. W. i B. W. są osobami obcymi dla J. K. i K. K.. W chwili sprzedaży lokalu nr (...) pozwani byli przekonani, że Miasto Ł. nie będzie żądało od nich zwrotu udzielonej przy jego zakupie bonifikaty.

W dniu 18 lipca 2003 roku pozwani zawarli umowę kredytu hipotecznego na kwotę 190.000 zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Trzy dni później K. K. i J. K. nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową powyższą nieruchomość za cenę 385.000 zł. Kwota 195.000 zł została zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego, zaś pozostałe 190.000 zł miało zostać uiszczone ze środków z kredytu uzyskanego przez pozwanych.

Prokuratura Apelacyjna w Łodzi udzieliła pozwanemu K. K. pożyczki w wysokości 120.000 zł na spłatę zaciągniętego kredytu.

Do 2004 roku Miasto Ł. nie żądało zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą przed upływem ustawowego terminu od dnia nabycia. Zmieniło się to dopiero po 2004 roku. Podczas obrad sesji Rady Miejskiej w dniu 29 kwietnia 1998 roku podjęta została uchwała nr LXXXV/817/98 w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiącymi własność Miasta Ł.. W wyniku dyskusji nad projektem uchwały radni odstąpili od zapisu mówiącego o konieczności żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Stanowisko Rady Miejskiej i Zarządu Miasta w sprawie zwrotu bonifikat przed dniem 22 września 2004 roku spowodowało, że Prezydent nie występował z roszczeniami o zwrot bonifikat, co wynikało ze spójnej polityki prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego na rzecz najemców.

W 2008 roku w Urzędzie Miasta Ł. została przeprowadzona kontrola przez R. oraz NIK. W zaleceniach pokontrolnych zobowiązano powoda do skontrolowania wszystkich umów sprzedaży z bonifikatą. Zarządzenie Nr 366/W/09 Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 lipca 2009 roku nałożyło na ówczesny Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji obowiązek wszczęcia postępowań wyjaśniających, których celem miało być ustalenie, czy możliwe jest odzyskanie zwaloryzowanych bonifikat udzielanych przez Miasto Ł. przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy następnie przed upływem 5 lat i przed dniem 22 września 2004 roku dokonali odsprzedaży tych lokali.

Kwota udzielonej pozwanym bonifikaty – 69.384 zł – przeliczona w oparciu o publikowane przez GUS wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 31 lipca 2003 roku odpowiadała sumie 87.873,29 zł.

Pismem z dnia 14 września 2012 roku Prezydent Miasta Ł. wezwał pozwanych do zwrotu udzielonej im, zwaloryzowanej, bonifikaty w kwocie 87.873,29. Pozwani złożyli do Prezydenta Miasta Ł. prośbę o zaniechanie żądania zwrotu bonifikaty, wyjaśniając powody, dla których zdecydowali się na sprzedaż lokalu i zakup segmentu, w którym zamieszkują do chwili obecnej.

W swoich rozważaniach Sąd Okręgowy stwierdził, iż wobec tego, że pozwani zbyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w dniu 17 lipca 2003 roku (w tym dniu powstał stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty), rozpoznając żądanie pozwu należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w tej właśnie dacie (tj. Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543 ze zm.). Stosownie do treści art. 68 ust. 2 powołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez pozwanych odrębnej własności lokalu, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, organ właściwy może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym obowiązek ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż w dniu 22 października 2007 roku, a więc już kilka lat po zbyciu przez pozwanych lokalu, weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonana ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku, na mocy której dodano do cytowanego art. 68 ustęp 2a, zgodnie z którym przepis art. 68 ust. 2 dotyczącego obowiązku zwrotu bonifikaty nie stosuje się m. in. w razie zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną albo wykorzystaną na cele mieszkaniowe oraz w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

Sąd I instancji ustalił, że Miasto Ł., sprzedając w dniu 15 kwietnia 1999 roku odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), udzieliło pozwanym bonifikaty w oparciu o przepis art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w związku z powyższym pozwani uiszcili za lokal będący przedmiotem umowy kwotę 13.216 zł. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika również, że J. K. i K. K. przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia z bonifikatą – w dniu 17 lipca 2003 roku – zbyli przysługujące im prawo do lokalu osobom trzecim, które nie pozostawały wobec nich w stosunku bliskości. Zdaniem Sądu, pozwani są więc obowiązani co do zasady – stosownie

do treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do zwrotu powodowi kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Jednakże – w ocenie Sądu Okręgowego – uwzględniając całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie należało uznać, iż skorzystanie przez powoda z prawa żądania zwrotu bonifikaty stanowi naruszenie art. 5 k.c. Sąd I instancji powołał się na to, iż pozwani doznawali szeregu uciążliwości związanych z zamieszkiwaniem w lokalu przy ul. (...): mieszkanie znajdowało się na parterze, w bezpośrednim sąsiedztwie pustostanu, okoliczni lokatorzy grozili pozwanym, doszło do podpalenia drzwi do ich mieszkania i uszkodzenia samochodu. J. K. i K. K. zaczęli więc szukać innego lokum. Ponadto w sprawie ustalono, że środki uzyskane ze sprzedaży pozwani w całości przeznaczyli na zakup zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., gdzie nadal zamieszkują i która stanowi ich centrum życiowe.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż postępowanie pozwanych nie było ukierunkowane na osiągnięcie jakichkolwiek korzyści finansowych kosztem strony powodowej. Jedynym profitem pozwanych było to, że zapewnili sobie lepsze warunki bytowe i mieszkaniowe. Celem sprzedaży mieszkania przez pozwanych było uzyskanie środków na zakup domu. Nie można zatem, zdaniem Sądu I instancji, przyjąć, iż w tej sytuacji żądanie przez powoda zwrotu udzielonej bonifikaty, oparte tylko i wyłącznie na obowiązującym przepisie ustawy, jest uzasadnione w świetle zasad współżycia społecznego. Sąd Okręgowy dodał, że ustawodawca dostrzegł potrzebę uregulowania sytuacji, gdy nabywcy lokalu po jego sprzedaży przeznaczają środki na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. To, że regulacja taka obowiązuje dopiero od 2007 roku nie może stanowić przeszkody do uwzględnienia jej przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy i rozważaniu zasad współżycia społecznego.

Sąd I instancji nadmienił, że żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego także i z tej przyczyny, iż na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych, strona powodowa była jedynie uprawniona do żądania zwrotu bonifikaty, a więc nie spoczywał na niej taki obowiązek. Oznacza to, że przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązującej od dnia 22 września 2004 roku, gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty. Ustawodawca pozostawił bowiem gminom możliwość każdorazowej oceny sytuacji kontrahenta i zachowania przez niego celu udzielonej pomocy publicznej.

W dalszej części uzasadnienia Sąd powołał się na to, iż zgodnie z ustaleniami dotyczącymi polityki prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego na rzecz najemców, określonymi przez Radę Miejską i Zarząd Miasta Ł., Prezydent nie występował o zwrot udzielonych bonifikat w przypadku sprzedaży lokali przed upływem 5 lat. Była to powszechna praktyka, o której informowano nabywców korzystających z możliwości zakupu lokalu mieszkalnego. Obowiązek żądania zwrotu udzielonej bonifikaty został wprowadzony dopiero na skutek zmiany ustawy, obowiązującej od dnia 22 września 2004 roku. Istotne jest przy tym i to, że strona powodowa wystąpiła o zwrot bonifikaty dopiero we wrześniu 2012 roku, a więc po ponad 9 latach od daty sprzedaży mieszkania przez pozwanych. W tym czasie pozwani byli przekonani, że nie będą musieli dokonywać zwrotu udzielonej im bonifikaty, tym bardziej, że takie informacje uzyskali m. in. od pracowników Urzędu Miasta Ł. przy zawarciu umowy sprzedaży w 1999 roku. Dlatego też działania strony powodowej, wprawdzie zgodnego z prawem, nie można ocenić jako współgrającego z zasadami etycznymi i zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 października 2012 roku, wydanym w sprawie o sygn. ACA 764/12. Bezsprzecznie, żądanie zwrotu bonifikaty od lojalnych obywateli po uprzednim wprowadzeniu ich w błąd narusza zasady współżycia społecznego i zasady sprawiedliwości, w szczególności zasadę uczciwości i lojalności wobec kontrahenta. Pozwani działali w przeświadczeniu, że pomimo sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będą obowiązani do zwrotu bonifikaty, gdyż takie zapewnienie otrzymali od przedstawiciela Gminy przy nabywaniu prawa do lokalu, co było potwierdzone stosowaną przez Gminę powszechną praktyką. Sąd Okręgowy uznał więc, że nie można twierdzić, iż zmiana stanowiska i żądanie zwrotu bonifikaty po upływie ponad 9 lat nie narusza zasad współżycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd I instancji stwierdził jednocześnie, że należy przyjąć z dużym prawdopodobieństwem, iż gdyby udzielono K. K. i J. K. właściwych wyjaśnień, nie podjęliby oni ryzyka przeprowadzenia transakcji obciążonej niebezpieczeństwem żądania zwrotu bonifikaty w tak znaczącej kwocie, lecz poszukiwaliby innego rozwiązania dla uzyskania środków na zakup nieruchomości. Pozwani wyraźnie podkreślili, że gdyby uzyskali informację, iż będą musieli dokonać zwrotu na rzecz Miasta Ł. bonifikaty w przypadku sprzedaży mieszkania, to nie zdecydowaliby się na jego zbycie.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości, i zarzucając Sądowi Okręgowemu:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia:

a) art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c.,

b) art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, która wyznaczona jest regułami logicznego myślenia, przejawiające się w uznaniu, że twierdzenia pozwanych w zakresie uzyskanych zapewnień, że gmina nie wystąpi przeciwko nim o zwrot bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego są wiarygodne, przez co roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 r. Nr 173 poz. 1218) w zw. z art. 5 k.c. przez jego zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, iż przeznaczenie przez pozwanych środków pochodzących ze sprzedaży spornego lokalu na zakup innej nieruchomości zasługuje od strony moralnej na pełną aprobatę, w kontekście zasad współżycia społecznego, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, gdy przepis ten nie obowiązywał,

b) art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2004 roku poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w zw. z art. 5 k.c. powód nadużywa swojego prawa, podczas gdy do określonych czynności powód uprawniony był zgodnie z literalnym brzmieniem art. 68 ust. 2 ustawy,

c) art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, a tym samym uznanie, że pozwani środki pochodzące ze sprzedaży spornego lokalu przeznaczyci na zakup innej nieruchomości, przez co należało uznać, że brak jest podstaw do żądania przez powoda zwrotu udzielonej bonifikaty,

d) art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą rażące i nieakceptowalne względy aksjologiczne uzasadniające uznanie, iż powód nadużywa swojego prawa podmiotowego, dokonując wykładni tego przepisu jedynie zgodnie z interesem strony pozwanej, jak również pominięcie takich wartości, jak obowiązek powoda ochrony mienia gminnego oraz literalnej treści obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, a tym samym uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanych, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. W ramach wniosku ewentualnego powód domagał się uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu za postępowanie odwoławcze. (apelacja, k. 249-257)

W odpowiedzi na apelację K. K. wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Identyczny wniosek w swojej odpowiedzi na apelację zawarła J. K.. (odpowiedź na apelację, k. 264-271, 274-280)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok jest prawidłowy i stanowi wynik właściwej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz poprawnej subsumpcji.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia procedury, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych – jedynie bowiem nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania dowodowego, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego orzeczenia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności apelujący podniósł zarzut naruszenia przez Sąd art. 233 k.p.c., który jednak nie został bliżej sprecyzowany.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami, oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w konkretnej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Transponując te rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy przy ocenie materiału dowodowego nie naruszył dyspozycji art. 233 k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że twierdzenia powoda zawarte w apelacji, a zmierzające do wykazania, iż pozwani nie powinni podlegać ochronie na mocy przepisu art. 5 k.c., mają charakter czysto polemiczny. Powód nie dowiódł uchybienia przez Sąd I instancji podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego. Apelujący nie wskazał, jakie dowody zostały przez Sąd nieprawidłowo ocenione, poprzestając jedynie na ogólnikowym zakwestionowaniu oceny dowodów.

Podkreślić należy, że Sąd I instancji w części uzasadnienia poświęconej ocenie dowodów przedstawił motywy uznania zeznań pozwanych w zakresie ich przekonania o tym, że Miasto nie będzie żądało zwrotu bonifikaty, za wiarygodne. Sąd Apelacyjny podziela tą ocenę, bowiem znajduje ona potwierdzenie w dowodach z dokumentów powołanych w uzasadnieniu Sądu I instancji (jak chociażby w protokole nr (...) z LXXXV sesji Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 roku czy treści informacji uzyskanej od powoda w trybie dostępu do informacji publicznej). Nadmienić trzeba, że Gmina nie podjęła stosownej uchwały stwierdzającej, że będzie żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku sprzedaży przez nabywcę lokalu przed upływem terminu ustawowego. Powód nie sprostął więc ciężarowi udowodnienia, że pozwani nie zostali zapewnieni o praktyce Miasta polegającej na niewzywaniu do zwrotu bonifikat. Dlatego też zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. musi być uznany za chybiony, zaś

pierwszoinstancyjne postępowanie dowodowe uznane za odpowiadające wszelkim wymogom formalnym procedury cywilnej.

Kolejne zarzuty powoda oscylują wokół naruszenia przepisów prawa materialnego. Co do zarzutu obraży przez Sąd I instancji art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 r. Nr 173 poz. 1218) w zw. z art. 5 k.c. podnieść należy, że Sąd orzekający w I instancji nie zastosował tego pierwszego przepisu. Powołał się na jego treść jedynie w kontekście uzasadnienia zastosowania art. 5 k.c. Przeznaczenie przez pozwanych środków pochodzących ze sprzedaży spornego lokalu na zakup innej nieruchomości niewątpliwie jest jedną z okoliczności, która zasługuje na uwzględnienie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, biorąc jednocześnie pod uwagę, że ustawodawca przy nowelizacji art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidział, iż okoliczność taka powinna powodować wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty. Pozwani, sprzedając mieszkanie kupione od Gminy, poruszali się więc w granicach celu, jakiemu służyć miało udzielenie bonifikaty, a który od 2007 roku korzysta z ochrony prawnej na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w zw. z ust. 1 pkt 7) w zw. z art. 5 k.c. powód upatruje z kolei w tym, iż Sąd odmówił uwzględnienia roszczenia Miasta Ł., pomimo tego, że miało ono swoją podstawę w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Odwoławczy nie przeczy temu, że roszczenie powoda było udowodnione, oparte na prawie i dochodzone w terminie, niemniej jednak szczególnie okoliczności sprawy – na które powołał się Sąd I instancji w uzasadnieniu – powodują, że żądanie powoda musiało zostać uznane za nadużycie prawa podmiotowego. Zauważyć wszakże należy, że przez prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c. rozumie się uprawnienie materialnoprawne, któremu przyznano środki prawne dla jego ochrony, niemniej jednak osoba, korzystająca dla wykonania swego prawa podmiotowego z tych legalnych środków, może go nadużyć (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2012 roku, II CSK 540/2011, L..pl nr (...)). Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Podkreślić jeszcze raz należy, że Gmina miała możliwość, a nie obowiązek wystąpienia o zwrot bonifikaty, pozwani nie nabyli od powoda mieszkania w celu komercyjnej odsprzedaży, nie można im również zarzucić postępowania w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego – działali bowiem w zaufaniu do zapewnień urzędników państwowych, do przeprowadzki i sprzedaży mieszkania obiektywnie zmusiła ich sytuacja (w tym bierność powoda w zakresie zabezpieczenia pustostanu przylegającego do mieszkania pozwanych), zaś środki ze sprzedaży w całości przeznaczili na zakup innego lokum, w którym mieszkają do dzisiaj. Nie bez znaczenia jest także to, że powód wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty dopiero po upływie 9 lat. Wszystkie te okoliczności razem wzięte, a więc ich suma, świadczą o tym, iż Sąd I instancji słusznie oddalił powództwo, uznając, że powód nadużywa swojego prawa podmiotowego, wypaczając jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Zarówno samo udzielenie bonifikaty, jak i żądanie jej zwrotu nie ma charakteru ani generalnego, ani obligatoryjnego. Możliwość przyznania uprawnienia i cofnięcia tego przywileju nie oznacza dowolności działania (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 października 2012 roku, I ACa 672/2012, L..pl nr (...)).

Sąd Apelacyjny nie podziela również zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. poprzez uznanie, że w przedmiotowej sprawie ochronie podlega interes majątkowy pozwanych, a nie wyższe wartości uznawane w społeczeństwie – tj. ochrona mienia gminnego. Literalne brzmienie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązujące w dacie sprzedaży przez pozwanych lokalu, niewątpliwie pozwalało Gminie na dochodzenie zwrotu bonifikaty. Jak już jednak wyżej wskazano, w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie powoda nie zasługuje na ochronę prawną wobec naruszenia przez Miasto zasad uczciwości i lojalności wobec K. K. i J. K.. Nie może ekskulpować działania Gminy wiedza prawnicza pozwanych, którzy uzyskali zapewnienie, iż powód nie korzysta z przysługującego mu, ustawowego, uprawnienia (nawet jeżeli nie było to potwierdzenie pisemne).

Nie można przyjąć, że pozwani sprzedali preferencyjnie uzyskany lokal za cenę rynkową w celu wzbogacenia się, czym działali w sposób sprzeczny z intencją udzielenia bonifikaty. Z materiału dowodowego sprawy wynika wszakże, że pozwani poczynili znaczne nakłady na remont przedmiotowego lokalu, a zakupili go wyłącznie w celach mieszkalnych. Mieszkali w nim przez 4 lata i 3 miesiące, a więc przez okres zbliżony do okresu definitywnie eliminującego możliwość

żądania zwrotu bonifikaty. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni przepisu art. 5 k.c., uznając, że ww. przepis ma zastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy z uwagi na to, iż zaszyły liczne – wcześniej przytoczone okoliczności – przemawiające za zasadnością odstąpienia przez Gminę od domagania się zwrotu bonifikaty. Obecnie takie żądanie stanowi więc nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego.

W myśl 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. Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nieuwzględniających uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej, lecz i materialnej. W relacjach z władzą publiczną, obywatel, będący słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem i nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku, II CSK 494/2010, L.pl nr (...)).

Dodać trzeba, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, wydanym w sprawie II CSK 640/10 (LEX nr 964496), nie wykluczył możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w sytuacji żądania przez gminę zwrotu udzielonej bonifikaty i wskazał, że skorzystanie przez gminę z tego uprawnienia w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do niedającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Apelacyjny w pełni przychylił się do tego poglądu, który wprost znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze wyżej poczynione rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej, o kosztach postępowania odwoławczego poniesionych przez pozwanych Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na zasadzie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądając od powoda na rzecz J. K. i K. K. kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (§ 13 ust. 1 pkt 2 in principio w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 461). Biorąc pod uwagę okoliczność, iż po stronie pozwanej zachodzi współuczestnictwo materialne, do niezbędnych kosztów procesu w rozumieniu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zaliczyć należy wynagrodzenie jednego pełnomocnika.