



Sygn. akt II CSK 640/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 sierpnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.
przeciwko Monice K. i Robertowi K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 25 sierpnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 10 czerwca 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego z dnia 24 listopada 2009 r., i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Gminy Miasto S. przeciwko pozwanym Monice i Robertowi małżonkom K. o zapłatę kwoty 92.152,77 zł z tytułu zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej pozwanym przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły w dniu 29 grudnia 2000 r. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego o pow. 54,1 m², składającego się z trzech izb mieszkalnych, położonego w S. przy ul. G. za cenę 16.372,30 zł, z uwzględnieniem 85% bonifikaty udzielonej pozwanym na podstawie § 5 uchwały z dnia 29 grudnia 1997 r. Nr /522/07 Rady Miasta S. wprowadzającej zasady prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych. Wartość lokalu ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego na 93.556 zł. Zarówno uchwała jak i protokół dokonanych przez strony uzgodnień dotyczących warunków sprzedaży wynajmowanego przez pozwanym przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a także sama umowa jego sprzedaży nie zawierały wskazania dotyczącego ewentualnego obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie w razie zbycia lokalu przed upływem karencji ustanowionej w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej u.g.n.). W dniu 4 lipca 2001 r. pozwani sprzedali przedmiotowy lokal Mariannie i Czesławowi małżonkom K. za cenę 100.000 zł. Za środki uzyskane ze sprzedaży pozwani nabywali materiały budowlane, które przeznaczyci na budowę domu w S. Zezwolenie na jego budowę uzyskali w marcu 2000 r. a zamieszkali w nim pod koniec 2002 r.

W motywach prawnych rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał na *ratio legis* przepisu art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n. w postaci ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, oraz cel zmiany tego przepisu dokonanej 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) polegającej na rozszerzeniu katalogu przesłanek wyłączających obowiązek zwrotu udzielonej kupującemu przy sprzedaży nieruchomości bonifikaty, mającej służyć zwiększeniu swobody obrotu mieszkaniem. Kierując się tymi

względniamy, że w sprawie znajdzie zastosowanie wprowadzony z dniem 22 października 2007 r., przepis art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. W konsekwencji tego uznaliśmy, że pozwani, którzy spełnili określone w nim przesłanki, są zwolnieni od zwrotu kwoty równej bonifikacie uzyskanej przy kupnie mieszkania.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny uznał trafność podniesionego w niej zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. przez niewłaściwe zastosowanie. W ocenie tego Sądu do zasad ustalających obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty miał bowiem w sprawie zastosowanie art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży przez Gminę. Treść tego przepisu – jak podkreślił Sąd Apelacyjny – mimo jego wielokrotnych zmian, do momentu nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r., pozostawała niezmienna i zgodnie z nią zbycie przez nabywcę nieruchomości na rzecz innej osoby niż osoba bliska lub jej wykorzystanie na inne cele niż przewidziane w ustawie, przed upływem czasu w niej określonego pociągało za sobą obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Roszczenie strony powodowej jest więc uzasadnione co do zasady lecz – jak przyjęliśmy – w okolicznościach niniejszej sprawy nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż udzieleniu powodowi ochrony prawnej sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Za takim stanowiskiem przemawiają zdaniem tego Sądu: przeznaczenie przez pozwanych środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych tj. zgodnie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań za cenę uwzględniającą bonifikatę oraz okoliczność, że Gmina przez osiem lat zwlekała z wystąpieniem o zwrot kwoty bonifikaty, co narusza zasady lojalności, uczciwości stron, bezpieczeństwa prawnego oraz pewności obrotu prawnego, a nadto szczególna sytuacja życiowa pozwanych w jakiej znaleźli się sprzedając lokal, spowodowana śmiercią obojga rodziców pozwanego w tym matki dwa dni przed ślubem, a dodatkowo złym stanem emocjonalnym pozwanego spowodowanym wspomnieniami związanymi ze wspólnym zamieszkaniem z rodzicami, co miało negatywny wpływ na wzajemne relacje małżonków, jak też oczekiwaniem na powiększenie rodziny.

Z tych względów zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodowej Gminy.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym po zmianie z dnia 15 lutego 2000 r. przez przyjęcie, że wydatkowanie środków ze sprzedaży mieszkania na zakup materiałów budowlanych wypełnia dyspozycję tego przepisu chociaż nie jest zgodne z celem udzielonej bonifikaty, o którym mowa w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. oraz naruszenie art. 5 k.c. przez uznanie, że wskazane przez Sąd Apelacyjny okoliczności mają charakter nadzwyczajny i uzasadniają oddalenie powództwa na jego podstawie.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku, uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania albo uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle przytoczonych motywów zaskarżonego wyroku, stwierdzającego brak przesłanek wyłączających zobowiązanie pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej kwoty równej udzielonej im bonifikacie na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., jako bezprzedmiotowa przedstawia się kwestia wykładni tego przepisu w przedstawionym w podstawie skargi ujęciu, której rozstrzygnięcie w żaden sposób nie mogło wpłynąć na to stanowisko Sądu, zgodne zresztą z interesem strony skarżącej. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje przy tym błędne przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że miarodajny w tym względzie jest stan prawny istniejący w dacie sprzedaży pozwanym lokalu przez Gminę podczas, gdy o ocenie tej decyduje stan prawny z chwili dalszej sprzedaży lokalu nabytego przez nich od Gminy z bonifikatą (wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10 – nie publ. – oraz powołane nim orzeczenia). Przepis art. 68 § 2 u.g.n. w dniu 29 grudnia 2000 r. i w dniu 4 lipca 2001 r. miał bowiem tę samą treść.

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 5 k.c.

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. Okoliczności takie jednakże w niniejszej sprawie nie występują.

Podzielić należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 23 listopada 1999 r. (II CKN 570/98 – nie publ.) na gruncie prawa spółdzielczego, 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 współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Niezależnie od tego, odmiennie niż uznał Sąd Apelacyjny, wykonanie przez Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogło by prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Takich szczególnych okoliczności nie stanowią w realiach przedmiotowej sprawy, normalne losowe zdarzenia takie jak śmierć osób bliskich, czy urodzenie dziecka.

Fakt znacznego przedłużania się wystąpienia przez Gminę o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie nie pozostaje jednak bez wpływu na sytuację prawną stron.

Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010, III CZP 131/09), po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Przedłużająca się beczynność wierzyciela w tym zakresie – nie powinna być jednak źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia (po upływie kilku lat) o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalna w dniu w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do

wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie (powołany wcześniej wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r.).

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).