



Sygn. akt II CSK 540/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko Gminie Miasto S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 kwietnia 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Powódka Agencja Mienia Wojskowego w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy Miasta S. kwoty 22.707.768,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, w tym (1) kwoty 16.319.315,11 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, (2) kwoty 6.388.452,99 zł tytułem zsumowanych odsetek za opóźnienie. Bonifikata została udzielona przez powódkę w umowie sprzedaży z dnia 31 lipca 2003 r., której przedmiotem była zabudowana nieruchomość o powierzchni 8.5715 ha, następnie zbyta przez pozwaną umową z dnia 9 sierpnia 2005 r. na rzecz Akademii Rolniczej w S. w części obejmującej powierzchnię 7.2991 ha.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 września 2010 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.470.734,62 zł (w tym 9.807.543 zł należność główna, 485.422,56 zł waloryzacja, 1.177.769,06 zł zsumowane odsetki) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 grudnia 2008r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok w części zasądzającej w ten sposób, że powództwo oddalił, i orzekł o kosztach postępowania.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądów obu instancji była taka sama. Powódka - Agencja Mienia Wojskowego w W. wykonywała w imieniu Skarbu Państwa prawo własności nieruchomości położonej w S. na której posadowione były budynki koszarowe, budynek biurowo-sztabowy, działownie, warsztaty, budynki garażowe, kuchnie, magazyny, zbiorniki przeciwpożarowe, budynki stacji benzynowych. Z inicjatywy pozwanej - Gminy Miasto S. w 2002 r. rozpoczęto rozmowy w sprawie ustalenia warunków nabycia wymienionej nieruchomości, z przeznaczeniem na wybudowanie siedziby sądu apelacyjnego, komisariatu policji oraz na potrzeby szkolnictwa wyższego. Na pozostałej części nieruchomości miały być realizowane cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, handel, usługi i biura. Rzeczoznawca majątkowy, działający na zlecenie Agencji Mienia Wojskowego, określił rynkową wartość działki nr 1/11 według stanu i cen

na dzień 20 września 2002r. jako kwotę 25.758.100 zł, działki nr 1/2 według stanu i cen na dzień 20 stycznia 2003 r. jako kwotę 32.100 zł. Prezes Agencji Mienia Wojskowego decyzją z dnia 23 lipca 2003 r. postanowił sprzedać nieruchomość bez przetargu, udzielić nabywcy bonifikaty w wysokości 70,92 % ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jako podstawę prawną decyzji powołano art. 23 ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego w związku z art. 37 ust. 2 pkt 2 i art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dniu 25 lipca 2003 r. Agencja Mienia Wojskowego w W. i Gmina Miasto S. sporządziły, w trybie art. 23 ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (dalej także jako: u.g.n.s.m.S.P.) i art. 68 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej także jako: u.g.n.), protokół w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości, którym ustalono łączną wartość nieruchomości na 25.790.200 zł, a cenę sprzedaży na 7.500.000 zł. W dniu 31 lipca 2003 r. Agencja Mienia Wojskowego w W. sprzedała Gminie Miasto S. nieruchomość za wskazaną cenę. Kupująca oświadczyła, iż nabycie następuje na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy.

Rada Miasta S. podjęła w dniu 24 stycznia 2005 r. uchwałę w sprawie przyjęcia polityki wspierania rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego oraz zmiany uchwały w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju S. W dniu 9 sierpnia 2005 r. Gmina Miasto S. sprzedała Akademii Rolniczej w S. działkę nr 1/22 zabudowaną budynkami i budowlami o obszarze 7,2991 ha, stanowiącą część nieruchomości nabytej od Agencji Mienia Wojskowego w W. W umowie wskazano, że nabycie następuje na cele statutowe uczelni. Wartość rynkowa została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkową według stanu i cen na dzień 5 lutego 2005 r.. Cena wyniosła 19.330.000 zł, do zapłaty po uwzględnieniu 71,65 % bonifikaty - 5.480.136,99 zł.

Powódka w dniu 10 grudnia 2007r., po przeprowadzeniu kontroli przez Najwyższą Izbę Kontroli, wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 16.319.315,11 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, następnie dodatkowo kwoty 4.552.865,36 zł tytułem odsetek ustawowych naliczonych od dnia następnego po dacie sprzedaży nieruchomości na rzecz Akademii Rolniczej w S. Biegły sądowy

wyliczył, iż zwaloryzowana wartość bonifikaty, odpowiadającej zbytej części nieruchomości, wynosi 9.807.543 zł. Powódka odmówiła uwzględnienia wniosku pozwanej o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c u.g.n. wskazując, że pozostawałoby to w sprzeczności z zasadami racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi przez Agencję.

Sądy uznały za chybione twierdzenie pozwanej, że sprzedaż nastąpiła po obniżonej cenie, a nie z bonifikatą, co oznaczałoby brak podstawy do żądania jej zwrotu. Stwierdziły że, mimo nie wskazania wprost w treści umowy tego sformułowania, powołano dokumenty sporządzone przed jej zawarciem i przepis art. 68 ust. 1 pkt 5 u.g.n., a wola stron co do ustalenia ceny z bonifikatą, wskazaną w decyzji Prezesa Agencji, jest czytelna i nie budząca wątpliwości interpretacyjnych. Zdaniem Sądów udzielenie tego upustu miało charakter indywidualny i mieściło się w kompetencjach Prezesa Agencji, przewidzianych w art. 23 ust. 3 u.g.n.s.m.S.P. Sąd Apelacyjny, działając z urzędu, w toku postępowania odwoławczego zobowiązał powoda do przedłożenia informacji dotyczących sprzedaży w latach 1999-2004, przez Agencję Mienia Wojskowego na rzecz państwowych szkół wyższych, nieruchomości w trybie bezprzetargowym za ceną niższą jak cena rynkowa. Z wyjaśnień powoda wynika, że zawierano takie umowy na terenie całego kraju udzielając, w różnej wysokości, lub nie udzielając bonifikaty. Sądy przyjęły, że w sprawie ma zastosowanie art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 sierpnia 2005r., gdyż data drugiej sprzedaży jest zdarzeniem prawnym rodzącym obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty oraz że ma on charakter bezwzględnie obowiązujący.

Podstawą wydania wyroku reformatoryjnego przez sąd odwoławczy było podzielenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd wskazał, po pierwsze że w oparciu o treść art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym tak w dacie zawierania przez strony umowy, tj. 31 lipca 2003 r., jak i w dacie zawarcia umowy pomiędzy pozwaną a Akademią Rolniczą – 9 sierpnia 2005 r.) istniała możliwość sprzedaży z bonifikatą nieruchomości, jeżeli nieruchomość była sprzedawana osobom prawnym, które prowadzą działalność naukową czy badawczo - rozwojową na cele nie związane z działalnością zarobkową. Po drugie - sprzedaż nastąpiła na cele statutowe Akademii Rolniczej

w S. z bonifikatą (71,65%) zbliżoną do uzyskanej wcześniej (70,92%) i bez zysku po stronie pozwanej. Po trzecie - wspieranie szkolnictwa wyższego nie należy do zadań własnych Gminy, ale nie należy pominąć, że art. 15 ust. 1 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym stanowi, że rzeczą Państwa jest zapewnianie uczelniom publicznym środków finansowych niezbędnych do wykonywania ich zadań. Podkreślił, że w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym powódka złożyła umowy sprzedaży zawarte z publicznymi szkołami wyższymi, z których wynika, że wielokrotnie sprzedawała publicznym uczelniom wyższym nieruchomości w trybie bezprzetargowym, udzielając bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Po czwarte - skoro Agencja Mienia Wojskowego wykonuje prawo własności w stosunku do wydzielonej części mienia Skarbu Państwa (gospodaruje mieniem Skarbu Państwa), a zadaniem władz publicznych, które dysponują środkami publicznymi, jest zapewnienie uczelniom publicznym środków finansowych niezbędnych do wykonywania ich zadań to, w sytuacji gdy pozwana część nieruchomości nabytej od powódki zbyła na rzecz uczelni publicznej na cele statutowe, w pewien sposób pośredniczyła w wykonaniu przez władze publiczne części ich obowiązków. Po piąte – odnosząc się do różnic treści art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy z dnia 31 lipca 2003 r. (stanowiącego, że jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem dziesięciu lat, licząc od dnia jej nabycia zbył nieruchomość właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji) i w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy z dnia 9 sierpnia 2005r. (stanowiącego, że w takim wypadku nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji) uznał, że racjonalnie interpretując te unormowania można stwierdzić, że obowiązek zwrotu mógł nie dotyczyć zbycia nieruchomości, jeżeli zbycie to lub jej wykorzystanie nastąpiło na cele wskazane w art. 68 ust. 1 pkt 1-3 u.g.n. Pozwana zaś zbyła nieruchomość na cel wskazany w art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n., w szczególności na cele statutowe uczelni państwowej i z bonifikatą. Okoliczności te - zdaniem Sądu Apelacyjnego - uzasadniają przyjęcie, że we wskazanym stanie faktycznym żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Skargę kasacyjną, opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego, złożył powód. Skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu przez Sąd, że żądanie zwrotu kwoty równej bonifikacie w sytuacji, o której mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. jest możliwe tylko w przypadku zbycia z zyskiem nieruchomości na inne cele niż wskazane przez Sąd, podczas gdy jest to samoistna, niezależna od jakiegokolwiek celu, przesłanka żądania zwrotu;

- art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2005 r., Nr 164, poz. 1365 ze zm.) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że Agencja Mienia Wojskowego jest władzą publiczną i ciąży na niej obowiązek zapewnienia uczelniom publicznym środków finansowych niezbędnych do wykonywania ich zadań;

- art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym po dniu 22 września 2004 r., art. 23 ust. 1 u.g.n.s.m.SP oraz art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz. U. z 2004 r., Nr 14, poz. 114 ze zm.);

- art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym po dniu 22 września 2004 r., art. 15 ust. 1 prawa o szkolnictwie wyższym oraz art. 2 Konstytucji RP polegające na zastosowaniu przez Sąd art. 5 k.c. i powołaniu się na zasady współżycia społecznego (bez ich sprecyzowania) oraz nadużycie prawa, i w konsekwencji dokonanie przez Sąd modyfikacji wskazanych norm, a także trwale pozbawienie powoda praw określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n.;

- art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na zastosowaniu przez Sąd tego przepisu w sytuacji gdy na mocy umowy sprzedaży z dnia 31 lipca 2003 r. nabycie przez pozwanego nieruchomości nastąpiło na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 5 u.g.n. na cele związane z realizacją zadań własnych gminy;

- art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 września 2004 r. poprzez jego zastosowanie przez Sąd, podczas gdy przepis ten nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego oraz o wydanie orzeczenia restytucyjnego o zwrocie spełnionego na podstawie prawomocnych orzeczeń świadczenia, obejmującego koszty postępowania w obu instancjach.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył:

Chybiony jest zarzut błędnego zastosowania przez Sąd art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 września 2004 r., tj. przed zmianą dokonaną ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 141, poz. 1492). Z treści uzasadnienia Sądu Apelacyjnego wynika bowiem, że - ustalając i interpretując treść umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 lipca 2003 r. między Agencją Mienia Wojskowego w W. i Gminą Miasto S., w związku podniesionym przez pozwaną zarzutem braku roszczenia o zwrot (art. 68 ust. 2 u.g.n.), wynikającym z twierdzenia, że sprzedaż nie nastąpiła z bonifikatą, tylko po obniżonej cenie - prawidłowo odwołał się on do wskazanego stanu prawnego. W dalszej części uzasadnienia natomiast Sąd, motywując rozstrzygnięcie oparte na konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, odwoływał się do tekstów ustawy obowiązujących w relewantnych datach (zawarcia obu umów) wskazując, że dostrzega różnice unormowań i z jakich przyczyn nie uważa ich za istotne. Kolejnego naruszenia prawa materialnego upatruje skarżący w dokonaniu przez Sąd Apelacyjny modyfikacji norm wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym po dniu 22 września 2004 r., art. 15 ust. 1 prawa o szkolnictwie wyższym oraz art. 2 Konstytucji RP i trwałego pozbawienia go praw. W jego uzasadnieniu odwołuje się jednak wybiórczo, i do wyrwanych z kontekstu, fragmentów orzeczeń dotyczących innych zagadnień prawnych (art. 5 k.c. a terminy zawite, roszczenie windykacyjne, zasiedzenie). Nie przecząc temu, że

ochrona udzielana na podstawie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego ma charakter dylatoryjny, a nie niweczący (peremptoryjny) stwierdzić należy, że skarga kasacyjna w tym zakresie nie została dostatecznie uzasadniona.

Zagadnienie prawne dotyczące tego, czy podstawę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji stanowi art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia, czy zbycia nieruchomości przez pozwaną Gminę Miasta S. wymaga pogłębionej oceny. Kolejne zmiany stanu prawnego, którym nie towarzyszyły przepisy przejściowe, budzące wątpliwości sformułowania przepisów odnoszących się do udzielania bonifikaty, fakultatywnego, następnie obligatoryjnego jej zwrotu jako zasady, przy dopuszczeniu wyjątków, było i jest źródłem wielu wątpliwości prawnych. Doprowadziły one także do rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Za stanowiskiem, że zastosowanie mają przepisy obowiązujące w chwili nabycia (przy częściowo odmiennych i zróżnicowanych stanach faktycznych i prawnych) opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSN 2003, nr 7-8, poz. 101, z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSN 2006, nr 11, poz. 184, (7) z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSN 2008, nr 10, poz. 108, z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSN 2011, nr 7-8, poz. 82, wyroku z dnia 16 września 2011 r., II CSK 728/10, nie publ., zaś za przeciwnym, tj. w chwili zbycia w uchwałach z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSN 2011, nr 7-8, poz. 75, poz. 119, z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSN 2010, nr 9, poz. 118, wyrokach z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, nie publ., z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną opowiada się za przyjęciem drugiego z nich, przeważającego w obecnej judykaturze. Oznacza to, że podstawę roszczenia powoda stanowi art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 sierpnia 2005 r., zatem określający, że jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem dziesięciu lat, licząc od dnia jej nabycia zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Konsekwentnie – co do zasady – istnieje prawny obowiązek zwrotu bonifikaty przez pozwanego i powinność działania organu, który wcześniej jej udzielił.

Niemniej powyższa zmiana stanu prawnego dla rozstrzygnięcia sporu nie ma istotnego znaczenia, bowiem wprowadzenie obowiązku w miejsce fakultatywnego uprawnienia do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie uniemożliwia oceny roszczenia powoda w aspekcie nadużycia prawa podmiotowego. Chybione jest wywodzenie z treści normy zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n. generalnego zakazu odwołania się do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego. Jakkolwiek w nauce prawa pojawił się pogląd, że gdy istnieje prawny obowiązek działania to nie może dojść do nadużycia prawa podmiotowego, ale dotyczy on odosobnionych wypadków, w szczególności norm o charakterze *ius cogentis* (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1961 r., I CR 86/60, OSPiKA 1962, nr 1, poz. 7). Przez prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c. należy rozumieć uprawnienie materialno-prawne, któremu przyznano środki prawne dla jego ochrony. Osoba, korzystająca dla wykonania swego prawa podmiotowego z tych legalnych środków, może go nadużyć. Nie budzi wątpliwości, że konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego obejmuje wszystkie typy praw podmiotowych, zarówno bezpośrednie, prawa kształtujące, zarzuty prawa materialnego jak i roszczenia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1987 r., IV CR 195/87, OSP 1991, nr 9, poz. 327, z dnia 9 marca 1988 r., II CR 365/87, OSP 1989, nr 6, poz. 120). Za brakiem podstaw do wyłączeń stosowania art. 5 k.c. (poprzednio art. 3 p.o.p.c.) jednoznacznie opowiadał się Sąd Najwyższy w uchwale (7) Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1971 r., III CZP 87/70, OSNC 1972, nr 3, poz. 42 (wcześniej m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962r., 4 CO 9/62, OSNCP 1963, nr 1, poz. 7). Za stosowaniem art. 5 k.c. do wszystkich praw podmiotowych opowiedział się również, badający jego zgodność z Konstytucją, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99. Jednakże, wskazując na subsydiarny charakter wskazanej normy, orzecznictwo i przedstawiciele nauki prawa przytaczają szereg wyjątków odnoszących się m.in. do samodzielnych regulacji odwołujących się do zasad współżycia społecznego jako podstawy pozbawienia ochrony prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1967, II PR

340/67, OSP 1968, nr 7-8, poz. 162) i wskazują na konieczność uwzględniania w pewnych kategoriach spraw tzw. nadrzędnego interesu społecznego (prawo wekslowe, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, prawa stanu). Bezpodstawnie podstawy takiego zakazu upatruje skarżący w statusie prawnym Agencji Mienia Wojskowego, jako państwowej osoby prawnej, i w treści art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Zagadnienie powyższe było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 16 marca 2012 r. (IV CSK 322/11, nie publ.) stwierdził, że art. 5 k.c. ma zastosowanie w stosunkach między publicznymi osobami prawnymi, a ewentualna odpowiedzialność określonych osób za naruszenie dyscypliny finansów publicznych nie pozostaje w związku ze stosunkiem prawnym łączącym dwie publiczne osoby prawne i z oceną stosowania do niego wskazanego przepisu. Całkowicie bezpodstawne, nie znajdujące oparcia w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, jest przypisanie Sądowi Apelacyjnemu przez skarżącą określenia Agencji Mienia Wojskowego jako władzy publicznej.

Wobec powołania się przez skarżącą, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, na nie wskazanie przez pozwanego jaka konkretna zasada współżycia społecznego miała zostać naruszona, zauważyć należy, że przepis art. 5 k.c. ani żaden przepisów prawa procesowego nie obligują do takiego uszczegółowienia zarzutu. Orzecznictwo zaś opowiada się za obowiązkiem oznaczenia jaka zasada współżycia społecznego doznałaby naruszenia w wypadku udzielenia ochrony prawnej powodowi ale przez sąd, który wydał orzeczenie w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r. II CKN 928/97, OSN 1999, nr 4, poz.75) oraz jej doprecyzowania przez skarżącego w uzasadnieniu podstawy kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06). Jest to zrozumiałe zważywszy na to, że zagadnienie związane jest ze stosowaniem prawa materialnego, stanowiącego domenę Sądu a kwalifikacja zasad współżycia społecznego budzi poważne trudności, gdyż sporna jest nawet ich definicja. Na użytek rozważanego problemu podzielić należy pogląd Sądu Najwyższego, w myśl którego „przy uwzględnieniu, iż Rzeczypospolita Polska

jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 r.) należy przyjąć, że klauzule generalne ujęte w art. 5 k.c. wyrażają idee słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując więc rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia 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" (por. cyt. wyrok II CKN 928/97).

Klauzula generalna musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy. Sąd Apelacyjny, mimo pewnej niezborności części motywów, wskazał na trafne argumenty dotyczące wykorzystania całej nabytej nieruchomości na cele publiczne, racjonalnego jej zagospodarowania w szeroko pojętym interesie członków wspólnoty samorządowej, możliwego tylko w wypadku nabycia większej nieruchomości, braku zysku po stronie Gminy Miasta S. w następstwie odsprzedaży na rzecz Akademii Rolniczej w S., dokonywanych w tym samym czasie przez Agencję Mienia Wojskowego odpłatnych zbyć, przy zastosowaniu bonifikaty, na rzecz innych publicznych uczelni wyższych.

Kontekst zasad współżycia społecznego ma związek z odesłaniem do interesu społecznego, a przy wyznaczaniu ich treści uwzględniać należy relacje między realizowaniem celu (interesu) ogólnego i jednostkowego. Podkreślić należy, że 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 nie wystąpił, a wtórna sprzedaż nieruchomości nie przyniosła przysporzeń i nie została wykorzystana do wzbogacenia kosztem podmiotu publicznego. Nabywcą nieruchomości na preferencyjnych warunkach była publiczna szkoła wyższa.

Szczególne wyjątkowość tej sytuacji, konflikt wartości co najmniej równorzędnych powoduje, że działania powoda zmierzające do obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty znacznej kwoty pieniężnej należy ocenić jako naruszenie dobrych obyczajów. Udzieleniu Agencji Mienia Wojskowego ochrony prawnej w zakresie dochodzonego roszczenia sprzeciwiają się zasady słuszności należące do aksjologicznych podstaw systemu prawa i odpowiadających hierarchii wartości, którym prawo ma służyć. Z tych względów trafnie Sąd Apelacyjny uznając, że realizacja roszczenia przez powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w oparciu o art. 5 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy, uznając skargę kasacyjną za nieuzasadnioną, oddalił ją na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).