



Sygn. akt II CSK 831/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miasta Ł.  
przeciwko I. K.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2015 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 28 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (pkt II i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił powództwo Gminy Miasta Ł. o zasądzenie od pozwanej I. K. kwoty 65 216,70 zł z odsetkami tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej na kupno lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że aktem notarialnym z dnia 17 lutego 2003 r. pozwana nabyła od Gminy Miasta Ł. lokal mieszkalny o pow. 63,09 m<sup>2</sup>, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją i przedpokoju, w budynku położonym w Ł. przy ul. B. [...] wraz z udziałem 78/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkownictwa wieczystego gruntu. Wartość lokalu została ustalona na kwotę 77 400 zł. Powódka udzieliła pozwanej 80% bonifikaty i dodatkowej bonifikaty z tytułu jednorazowej zapłaty ceny, w związku z czym pozwana zapłaciła za nabywany lokal kwotę 12 384 zł. W § 3 aktu notarialnego strony postanowiły, że powódka może żądać od pozwanej zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia sporządzenia aktu, nastąpi zbycie lokalu lub będzie on wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne, z tym że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Aktem notarialnym z dnia 28 marca 2003 r. pozwana sprzedała lokal przy ul. B. [...] A. i M. małż. Z. za cenę w kwocie 100 000 zł. Decyzję tę podjęła ze względu na sytuację trojga dzieci, które razem z nią mieszkały. Chciała poprawić im warunki mieszkaniowe i zmienić środowisko, ponieważ do lokalu przy ul. B. było włamanie i młodsze dzieci bały się w nim mieszkać. Poza tym najstarszy syn pozwanej miał kłopoty z prawem i pozwana wiązała włamanie z jego zachowaniem. Obawiała się też, że odwiedzające go osoby, które miały konflikty z prawem, mogą wywierać negatywny wpływ na pozostałe dzieci. Pozwana podejmowała starania o zamianę lokalu przy ul. B. na lokal położony w innej okolicy, ale zakończyły się one niepowodzeniem.

W dniu 1 kwietnia 2003 r. pozwana kupiła lokal mieszkalny w budynku położonym w Ł. przy ul. W. [...], nieznacznie mniejszy od lokalu przy ul. B., ale składający się z trzech pokoi, za cenę w kwocie 72 000 zł. Pieniądze uzyskane ze

sprzedaży lokalu przy ul. B. przeznaczyła na kupno i generalny remont lokalu przy ul. W. Urząd skarbowy – po zapoznaniu się z przedstawionymi przez pozwaną rachunkami za zakup materiałów i prace remontowe – uznał, że kwota uzyskana ze sprzedaży została wydatkowana na kupno i remont lokalu przy ul. W., wobec czego nie podlega opodatkowaniu.

Kwota bonifikaty udzielonej pozwanej przy nabyciu lokalu przy ul. B. [...], po przeliczeniu w oparciu o wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, odpowiada aktualnie kwocie 65 211,05 zł. Pozwana nadal mieszka w lokalu przy ul. W. razem z dwojgiem dzieci, córką w wieku 22 lat i synem w wieku 15 lat. Jest osobą niepełnosprawną, utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 1 800 zł netto, a poza tym otrzymuje alimenty na rzecz syna w kwocie 200 zł miesięcznie. Córka pozwanej utrzymuje się samodzielnie i sporadycznie partycypuje w kosztach utrzymania mieszkania. Najstarszy syn mieszka osobno i nie utrzymuje kontaktów z rodziną.

Sąd Rejonowy podkreślił, że zawarcie przez strony umowy sprzedaży lokalu nastąpiło na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.; obecnie: jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) oraz że – zgodnie z obowiązującym wówczas art. 68 ust. 2 tej ustawy – gmina mogła żądać zwrotu kwoty równej 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, z tym że nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Według tego przepisu żądanie zwrotu bonifikaty miało charakter fakultatywny, natomiast obowiązek dochodzenia zwrotu został wprowadzony dopiero ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 141, poz. 1492 ze zm.). W tej sytuacji, skoro powódka nie była zobligowana do dochodzenia zwrotu bonifikaty, jej żądanie – ze względu na motywy, które skłoniły pozwaną do sprzedaży lokalu przy ul. B. – należy, zdaniem Sądu Rejonowego, uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Powódka

naruszyła bowiem zasadę współdziałania gminy i obywatela w zapewnieniu godziwych i bezpiecznych warunków życia rodziny.

Na skutek apelacji powódki, Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 28 maja 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 65 216,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2011 r., nie obciążył pozwanej kosztami procesu na rzecz powódki, natomiast dalej idącą apelację oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka wezwała pozwaną do zwrotu kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty pismem z dnia 16 września 2011 r. oraz że pismo to zostało jej doręczone w dniu 30 września 2011 r. Uznał, że aktualna sytuacja materialna i rodzinna pozwanej nie przemawia za udzieleniem jej ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. Pozwana przeznaczyła wprawdzie środki pochodzące ze sprzedaży lokalu wykupionego z bonifikatą na kupno i wyremontowanie innego lokalu, uzyskuje jednak stałe dochody, na utrzymaniu ma tylko jedno dziecko, na które otrzymuje alimenty w kwocie 2 090 zł miesięcznie, pobiera wynagrodzenie za pracę w kwocie około 1800 zł miesięcznie, a starsza córka partycypuje w kosztach utrzymania mieszkania. Dzięki bonifikacie pozwana uzyskała wymierną korzyść majątkową, która pozwoliła jej na kupno i wyremontowanie mieszkania, w którym zamieszkuje. Powódka dochodzi natomiast zwrotu środków publicznych, które powinny służyć zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności. Motywy, które skłoniły pozwaną do sprzedaży lokalu nabytego od powódki, nie są na tyle wyjątkowe, by uzasadniały oddalenie powództwa. Okoliczność, że powódka wystąpiła z pozwem dopiero w 2013 r., nie jest działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, wierzyciel może bowiem wykonywać swoje uprawnienia w czasie dozwolonym przez ustawę. Nie można wreszcie tracić z pola widzenia, że na powódce ciąży zarówno obowiązek przestrzegania dyscypliny budżetowej, jak i zaspokajania bieżących potrzeb mieszkaniowych.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego pozwana, powołując się na obie podstawy przewidziane w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., wniosła o jego uchylenie i oddalenie apelacji, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, art. 386 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie apelacji pomimo jej bezzasadności, art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie argumentów, które legły u podstaw odmowy rozłożenia zasądanego świadczenia na raty nieprzekraczające kwoty 100 zł miesięcznie oraz przez niewyjaśnienie przyczyn dokonania odmiennych ustaleń odnośnie do wysokości pobieranych przez pozwaną alimentów, art. 213 § 1 i art. 228 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że do 2009 r. powódka powszechnie zapewniała potencjalnych nabywców lokali o niestosowaniu praktyki zwrotu bonifikat, i art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez dowolne wyprowadzenie wniosku, że „...nie sposób dopatrzeć się okoliczności, które uzasadniają uznanie tezy o nadużyciu prawa podmiotowego przez Powoda...”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wskazując na naruszenie art. 386 § 1 k.p.c. przez jego zastosowanie i uwzględnienie apelacji powódki pomimo jej bezzasadności, skarżąca przeoczyła, że art. 386 § 1 k.p.c. jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli uwzględni apelację, a nie zachodzą przesłanki do zastosowania § 2, 3 i 4 powołanego artykułu. Nie może być zatem mowy o naruszeniu art. 386 § 1 k.p.c. w sytuacji, w której sąd drugiej instancji – uznając, że apelacja jest uzasadniona i nie ma podstaw do zastosowania art. 386 § 2, 3 i 4 k.p.c. – zmieni zaskarżony wyrok i orzeknie co do istoty sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAPIUS 1998, nr 20, poz. 602 oraz wyroki z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNAPIUS 2002, nr 1, poz. 13, z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, nie publ. i z dnia 7 lutego 2014 r., III CSK 105/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 9).

Myli się też skarżąca podnosząc zarzut naruszenia art. 213 § 1 i 228 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie powszechnie znanej okoliczności, że powódka do 2009 r. zapewniała potencjalnych nabywców lokali o niestosowaniu praktyki żądania zwrotu bonifikat. Według pierwszego z powołanych przepisów, fakty powszechnie znane sąd bierze pod uwagę nawet bez powołania się na nie przez strony, według drugiego, fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. Uszło jednak uwagi skarżącej, że faktami powszechnie

znanyymi są tylko takie okoliczności, zdarzenia, czynności lub stany, które są znane każdemu rozsądnemu i mającemu doświadczenie życiowe mieszkańcowi miejscowości, w której znajduje się siedziba sądu (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., WRN 8/93, OSNKW 1993, nr 7-8, poz. 49, z dnia 12 maja 2000 r., II UKN 540/99, OSNAPiUS 2001, nr 21, poz. 652, z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 894/99, nie publ., z dnia 4 stycznia 2008 r., I PK 183/07, OSNP 2009, nr 3-4, poz. 37, z dnia 10 lutego 2010 r., V CSK 269/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 127 i z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 79/13, nie publ.). Stosowana przez powódkę praktyka zarówno w zakresie dochodzenia zwrotu bonifikat, jak i w zakresie informacji udzielanych nabywcom lokali nie należy do faktów powszechnie znanych w rozumieniu art. 213 § 1 i 228 § 1 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., dotyczący swobodnej oceny dowodów nie może natomiast odnieść zamierzonego skutku ze względu na regulację zawartą w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., zgodnie z którą podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów.

Ostatni z zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. dotyczy naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewskazanie dowodów przyjętych za podstawę ustaleń o wysokości alimentów pobieranych przez pozwaną oraz niewyjaśnienie przyczyn odmowy zastosowania art. 320 k.p.c., pomimo alternatywnego wniosku o rozłożenie świadczenia na raty w wysokości nieprzekraczającej kwoty 100 zł miesięcznie. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, niespełnienie wymagań określonych w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być uznane za uchybienie mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ., z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, nie publ. i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, „Izba Cywilna” 2005, nr 12, s. 59 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148). Trzeba zgodzić się z poglądem skarżącej, że taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie.

Według art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przepis ten – zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c. – stosuje się w postępowaniu przed sądem drugiej instancji odpowiednio, co oznacza, że uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji powinno zawierać elementy wymienione w art. 328 § 2 k.p.c., jeżeli w związku z zakresem rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym są one aktualne.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana utrzymuje 15 – letniego syna, na którego otrzymuje alimenty w kwocie 200 zł miesięcznie. Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że pozwana otrzymuje tytułem alimentów kwotę 2090 zł miesięcznie, jednak swojego stanowiska w tej kwestii nie umotywiował. Nie ustosunkował się też do okoliczności przytoczonych przez pozwaną dla poparcia alternatywnego wniosku o rozłożenie świadczenia na raty w wysokości 100 zł miesięcznie. Trzeba zgodzić się z oceną skarżącej, że niedostatki uzasadnienia, o których mowa, mogły mieć wpływ na wynik sprawy, tym bardziej że analiza sytuacji rodzinnej i materialnej pozwanej legła u podstaw odmowy udzielenia jej ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 (OTK 2000, nr 7, poz. 254) podkreślił, że klauzula zasad współżycia społecznego odwołuje się do wartości powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa, jest klauzulą generalną, która niejako współistnieje z całym systemem prawa cywilnego i z tego punktu widzenia musi być brana pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę wtedy, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Wskazywał na to również wielokrotnie Sąd Najwyższy, podkreślając, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia

w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publ., z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, nie publ., z dnia 28 października 2003 r., I CK 222/02, nie publ., z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 284/03, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, nie publ., z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11, nie publ., z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, nie publ., z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, nie publ. i z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 555/14, nie publ.).

Ze względu na naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. całościowa ocena okoliczności sprawy z punktu widzenia zasad współżycia społecznego jest wyłączona. Nie można w tej sytuacji odeprzeć podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia art. 5 k.c., warunkiem prawidłowego zastosowania prawa materialnego bowiem jest uprzednie ustalenie stanu faktycznego.

W nawiązaniu do argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trzeba jednak przypomnieć, że klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 października 1991 r., III CRN 169/91, „Orzecznictwo Gospodarcze” 1992, nr 2, poz. 31, z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ. i z dnia 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012, nr 12, poz. 144).

Z tych względów, skoro powołane podstawy kasacyjne okazały się uzasadnione, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I) oraz w części orzekającej o kosztach procesu



(pkt II i IV) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).

eb