



Sygn. akt II CSK 555/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko K.J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 sierpnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 26 marca 2014 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację pozwanego;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego w kwocie 8.883 (osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy) zł.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od pozwanego K. J. na rzecz Miasta Ł. Prezydenta Miasta Ł. kwotę 87 652,79 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2011 r. do dnia zapłaty ustalając, że w dniu 28 grudnia 2000 roku pozwany nabył od powoda zajmowany przez pozwanego i jego rodzinę komunalny lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. C. [...] o powierzchni 61 m² o wartości rynkowej 96 100 złotych za cenę 15 376 złotych, wynikającą z udzielonej mu bonifikaty. Umowa sprzedaży lokalu odsyłała w sprawach w niej niewymienionych do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (według treści opublikowanej w Dz. U. nr 115, poz. 741 - dalej u.g.n.). W 1998 roku K. J. kupił działkę budowlaną przy ulicy S. w Ł.; rozpoczął na niej budowę domu jednorodzinnego przed zakupem przedmiotowego mieszkania z uwagi na dobrą sytuację finansową i materialną rodziny. Wcześniej kupił także działkę rekreacyjną z domkiem letniskowym w S. Mieszkanie przy ul. C. składało się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju; pozwany mieszkał w nim z żoną i córką urodzoną w 2000 roku. W dniu 12 czerwca 2003 roku, a więc przed upływem 5 lat od daty zakupu mieszkania, pozwany zbył ten lokal osobom obcym za cenę 100 000 złotych. W styczniu 2011 roku powód zwrócił się do pozwanego o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 87 652,79 złotych w terminie 60 dni od daty wezwania. Pozwany odmówił zapłaty tej należności. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu z dnia 28 grudnia 2000 roku.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 26 marca 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. Sąd drugiej instancji wskazał, że wprawdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu z dnia 28 grudnia 2000 roku przewidywał, że Gmina może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat osobie nie będącej osobą bliską byłego najemcy, ale w rozpatrywanej sprawie powód, żądając jej zwrotu, naruszył, zdaniem Sądu

Apelacyjnego, zasadę uczciwości i lojalności kontraktowej, ponieważ pozwany sprzedał lokal przed upływem 5 lat w przekonaniu, że powód nie będzie dochodzić zwrotu udzielonego upustu. Postępowanie powoda domagającego się zapłaty równowartości udzielonej bonifikaty dopiero w 2011 roku, a więc po upływie kilku lat od transakcji, narusza zasady współzycia społecznego i nie zasługuje na ochronę w świetle art. 5 k.c.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu z dnia 28 grudnia 2000 roku oraz art. 5 k.c. przez błędną wykładnię i w rezultacie niewłaściwe jego zastosowanie prowadzące do uznania, że art. 5 k.c. może jako zasada, a nie wyjątek, wyłączyć żądanie Gminy zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty bez uwzględnienia okoliczności każdego rozpatrywanego przypadku. Formułując te zarzuty powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego lub uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powoda zasługuje na uwzględnienie wobec trafności jej zasadniczego zarzutu, a to naruszenia prawa materialnego - art. 5 k.c. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie,

że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłyby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, niepubl. i z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie Gmina dochodziła, na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zakupu tego lokalu (28 grudnia 2000 r.), zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanemu przy zakupie komunalnego lokalu mieszkalnego. Przepis ten stanowił, 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 dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W świetle ukształtowanych poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego, wprowadzenie do u.g.n. regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych nie tylko pierwszeństwo w ich nabyciu bez przetargu, ale także możliwość otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową, stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl.). Przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które są zmuszone zaspokajać swoje

potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co wiąże się z koniecznością zgromadzenia znacznych środków finansowych, zaciągnięcia kredytu itp. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców lokali komunalnych z przyznanego im przywileju (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 265/14, Biuletyn Sądu Najwyższego 2015, nr 4, poz. 12). Zastosowanie art. 5 k.c. jako środka obrony byłego najemcy, który przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 u.g.n. zbył lokal mieszkalny osobie niespokrewnionej, przed roszczeniem Gminy o zwrot bonifikaty, wymaga zawsze rozważenia przeciwstawnych wartości, dokonania pogłębionej oceny wszystkich okoliczności rozpatrywanego przypadku oraz unikania wszelkiego schematyzmu. Nie sposób skonstruować katalogu okoliczności uzasadniających zastosowanie w takiej sprawie art. 5 k.c., niemniej jednak niewątpliwie należą do nich sytuacje, w których były najemca, z przyczyn od siebie niezależnych, znalazł się, przykładowo wskutek choroby, niepełnosprawności, wypadku losowego, utraty pracy lub źródła innych dochodów, wdowieństwa lub wielodzietności w sytuacji życiowej i materialnej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej mu zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Należy przy tym wskazać na możliwość uwzględnienia przez Sąd orzekający w takich sprawach, także przy zastosowaniu art. 5 k.c., tylko części roszczenia Gminy lub możliwość rozłożenia zasądanego świadczenia na raty (art. 320 k.p.c.).

Brak w treści umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 2000 roku zapisu o możliwości skorzystania przez powoda z prawa żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. nie wyłączył uprawnień powoda do żądania zwrotu tej należności w razie spełnienia się wskazanych w tym przepisie przesłanek, skoro umowa odsyłała w paragrafie 7 do przepisów u.g.n. Wbrew także stanowisku Sądu drugiej instancji nie podjęcie przez Radę Miasta uchwały stwierdzającej, że Gmina będzie żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku ziszczenia się przesłanek, o których mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n., nie stanowiło przeszkody do domagania się zwrotu bonifikaty, skoro uprawnienie organu wykonawczego do dochodzenia zwrotu udzielonego upustu wynika wprost z ustawy. Nie sposób także przyjąć, aby

wystąpienie przez powoda z nieprzedawnionym żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty, opartym na ustawowej podstawie i wynikającym z obowiązku racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi, stanowiło naruszenie zasady uczciwości i lojalności kontraktowej, jak to przyjął Sąd drugiej instancji. Pozwany nie wykazał, aby w rozpoznawanej sprawie zaistniały szczególne, wyjątkowe okoliczności przemawiające za oceną, iż żądanie powoda zwrotu udzielonej bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa podmiotowego w świetle art. 5 k.c. Z wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu niniejszej skargi kasacyjnej ustaleń wynika, że pozwany zajmował wraz z żoną i kilkuletnim dzieckiem przedmiotowe mieszkanie komunalne o powierzchni 61 m² składające się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc, a więc mieszkanie niewątpliwie zapewniające mu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodziny. W 1998 roku kupił działkę budowlaną przy ulicy S. w Ł.; rozpoczął na niej budowę domu jednorodzinnego przed zakupem przedmiotowego mieszkania z uwagi na dobrą sytuację finansową i materialną rodziny. Wcześniej kupił także działkę rekreacyjną z domkiem letniskowym w S. W dacie zakupu od Gminy tego mieszkania powód i jego żona pracowali zarobkowo, dodatkowo powód prowadził działalność gospodarczą przynoszącą dochody rzędu 100 000 złotych rocznie. Mieszkanie kupione od Gminy w 2000 roku za kwotę 19 220 złotych, pozwany zbył w 2003 roku za 100 000 złotych, a uzyskane pieniądze przeznaczył na dokończenie budowy domu jednorodzinnego o powierzchni 210 m² na działce o powierzchni 2980 m², w którym zamieszkuje aktualnie z żoną, dzieckiem i teściową. Decyzja o podwyższeniu komfortu życiowego rodziny przez budowę domu jednorodzinnego należała do pozwanego i była oczywiście jego prawem, niemniej jednak z uwagi na treść umowy sprzedaży mieszkania z dnia 28 grudnia 2000 roku, odsyłającą w paragrafie 7 do przepisów u.g.n., powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty na żądanie uprawnionej Gminy w razie zbycia lokalu przed upływem wskazanego w ustawie terminu. Udzielenie bonifikaty służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy, nie zaś uzyskaniu przez niego dodatkowych środków finansowych na realizację innych, wcześniej powstałych projektów mieszkaniowych (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, Nr 10, poz. 116).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i orzekł co do istoty sprawy w ten sposób, że oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego, obciążając go, na podstawie art. 98 i 108 w związku z art. 398²¹ k.p.c., kosztami postępowania apelacyjnego w kwocie 2.700 złotych i kosztami postępowania kasacyjnego w kwocie 6.183 złotych, łącznie 8.883 złotych.