



Sygn. akt II CSK 600/14

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa Miasta Ł.  
przeciwko I. M. i J. M.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 20 sierpnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 15 kwietnia 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania i orzeczenia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powoda Miasto Ł. wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 16 lipca 2013 r. W sprawie tej ustalono co następuje:

Powód Miasto Ł. domagał się zasądzenia od pozwanych – I. M. i J.M. kwoty 55 437,76 zł wraz z odsetkami tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej w dniu 10 maja 2000 r. od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Ł. przy ul. T. [...], na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia lokalu przez pozwanych i w dacie jego dalszej odsprzedaży.

Powód dochodził zwrotu bonifikaty wobec dokonania przez pozwanych w dniu 8 października 2002 r. sprzedaży ww. lokalu na rzecz J. T., niebędącej dla pozwanych osobą bliską w rozumieniu przepisów powołanej ustawy. Kilka miesięcy przed sprzedażą pozwani nabyli działkę nr 105/15 w obrębie R. Na działce tej pozwani wybudowali dom, do którego przeprowadzili się w 2005 r. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczyci na budowę domu.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił. Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy uznał to rozstrzygnięcie za prawidłowe i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione w Sądzie Rejonowym. Sąd drugiej instancji za nietrafne uznał stanowisko powoda, że pozwani nie mogą powoływać się na naruszenie w stosunku do nich zasad współzycia społecznego, w sytuacji gdy podstawę dochodzonego od nich roszczenia stanowi przepis bezwzględnie obowiązujący, tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży mieszkania przez powoda na rzecz pozwanych oraz w dacie sprzedaży mieszkania przez pozwanych na rzecz osoby trzeciej. W rozpoznawanej sprawie brak podstaw do uwzględnienia powództwa został słusznie wywiedziony przez Sąd I instancji z zasad współzycia społecznego nakazujących traktowanie wszystkich uczestników obrotu prawnego znajdujących się w identycznej sytuacji w ten sam sposób.

Jak trafnie przyjął Sąd I instancji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, *ratio legis* przepisu przyznającego bonifikatę polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dopiero ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r. wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty. Oznacza to, że w przypadku zbycia lokalu przed tą datą gmina mogła, uwzględniając cel ustawy, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie Sądu odwoławczego trafnie Sąd I instancji pomocniczo posłużył się przy ocenie granic korzystania przez powoda z przysługujących mu praw podmiotowych normą art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., która weszła w życie 22 października 2007 r. Zgodnie z tym przepisem, obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma zastosowania w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Należy podkreślić, że powołany przepis nie ma zastosowania do rozpoznawanej sprawy, lecz został jedynie pomocniczo i trafnie uwzględniony przez Sąd I instancji. Zdaniem Sądu odwoławczego, norma ta wyznacza zamiar ustawodawcy realizowany poprzez udzielanie bonifikat. W rozpoznawanej sprawie pozwani należycie wykazali, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania nabytego od Gminy przeznaczyci na spłatę zobowiązań zaciągniętych w związku z zakupem kilka miesięcy wcześniej innego lokalu, w którym nadal zamieszkują. Skoro zatem cel ten nadal został spełniony (pozwani zamieszkali w domu wybudowanym ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania uprzednio zakupionego od Gminy) to równe traktowanie osób znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej wymaga odstąpienia od realizacji uprawnienia powoda do żądania zwrotu bonifikaty.

W ocenie Sądu odwoławczego okolicznością przemawiającą za zastosowaniem dobrodziejstwa z art. 5 k.c. jest również to, że powód zwlekał z wystąpieniem o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty przez okres prawie 10 lat i wystąpił z przedmiotowym roszczeniem w dniu 26 września 2012 r., w sytuacji gdy

zdarzeniem prawnym, z którym należy łączyć obowiązek zwrotu bonifikaty, jest sprzedaż mieszkania przez pozwanych, która nastąpiła w dniu 8 października 2002 r. Wprawdzie wcześniej powód wezwał pozwanych do zwrotu bonifikaty, ale nie doprowadziło to do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia. Takie działanie nie zasługuje na aprobatę i uzasadnia ocenę, że zgłoszone roszczenie należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ujętymi w art. 5 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, trafnie również Sąd I instancji zauważył, że zmiana art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca po stronie właściwego organu obowiązek (a nie tylko możliwość) żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od osoby, która zbyła lokal przed upływem karencji - weszła w życie z dniem 22 września 2004 r. Oznacza to, że w stanie prawnym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przepis art. 68 ust. 2 ww. ustaw nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Powód ma możliwość, lecz nie obowiązek żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. Konkludując, trafnie Sąd I instancji uznał, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c. Roszczenie powoda oparte na przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć uprawnione co do zasady, nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego przez przyjęcie odmiennej sytuacji prawnej osób, które zbyły mieszkanie, a pochodzące z tego tytułu środki przeznaczyły na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, stosownie do art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami - w zależności jedynie od daty zbycia tego mieszkania, tj. przed lub po dniu 22 października 2007 r., a także wobec poinformowania pozwanych o braku obowiązku zwrotu tejże bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania na zakup innego mieszkania. Nadto, za zastosowaniem instytucji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. przemawiają również inne okoliczności sprawy, tj. dotyczące sytuacji bytowej pozwanych.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 1) art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, prowadzącą do uznania, iż art. 5 k.c. może co do zasady a nie tylko w drodze

absolutnego wyjątku wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty za sprzedany przez jednostkę samorządu terytorialnego lokal mieszkalny, poza nadzwyczajnymi wypadkami. Błędnie także zastosowano brzmienie przepisu wprowadzone w 2007 r. do zdarzenia mającego miejsce wcześniej; 2) art. 5 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż przepis ten rozumiany w sposób szerszy niż przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 494/10 ma zastosowanie w niniejszej sprawie bez dokonania stosownego wymaganej przez orzecznictwo Sądu Najwyższego rozważenia interesów obu stron stosunku prawnego, oraz przez odstąpienie przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie od zakazu powściągliwego stosowania art. 5 k.c., co prowadzi do przyjęcia stosowania tej normy prawnej w sumie do ogółu roszczeń Miasta o zwrot bonifikaty od nabycia lokalu mieszkalnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie skarżący podniósł w skardze kasacyjnej, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem powoływanie się na odmowę udzielenia ochrony prawnej podmiotowi, któremu przysługuje określone prawo z tego względu, że wykonując swoje prawo naruszył on zasady współzycia społecznego musi być każdorazowo poprzedzone szczegółową analizą konkretnej sytuacji. Przepis art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie w której nastąpiło zdarzenie uzasadniające żądanie zwrotu od powodów bonifikaty nie zobowiązywała wprawdzie powoda do żądania jej zwrotu, ale niewątpliwie przyznawał mu jednak takie uprawnienie. Skoro z wyraźnego przepisu wynikało prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, to nie można odmówić ochrony tego prawa z powołaniem się na ogólne okoliczności o jakich wspomina się w zaskarżonym wyroku, kwalifikując je jako naruszenie zasad współzycia społecznego. To, że w późniejszym okresie tj. poczynając od 22 października 2007 r. ustawodawca zniósł takie prawo, nie może być równoznaczne z naruszeniem zasady równego traktowania podmiotów, które może być kwalifikowane jako naruszenie zasad współzycia społecznego. Taka kwalifikacja skutków zmiany ustawy prowadziłyby do podważenia bezpieczeństwa obrotu, gdyż zawsze gdy ogranicza lub wyłącza ona określone prawo można by eliminować jej stosowanie z powołaniem się na zasady współzycia społecznego. Należy przy tym

wyraźnie odróżnić sytuację zmiany ustawy, która ogranicza lub wyłącza prawa już nabyte, kiedy można uprawnionego chronić powołując się na zasadę praw nabytych, od sytuacji z jaką mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Pozwani nie nabyli żadnego prawa, a tylko ustawodawca ograniczył w 2007 r. prawo powoda do żądania zwrotu udzielonej zwaloryzowanej bonifikaty nabywcom lokali mieszkalnych. Taka zmiana ustawy nie narusza zasady równego traktowania podmiotów znajdujących się w analogicznej sytuacji.

Sąd Okręgowy uznał, że brak poinformowania pozwanych o obowiązku zwrotu bonifikaty nie wyłącza prawa powodowej gminy do żądania jej zwrotu. W tej sytuacji wywodzenie z zasad współżycia społecznego obowiązku zwrotu takiej bonifikaty nie zasługuje na aprobatę. Nie można bowiem z jednej strony wywodzić, że stosunek jaki powstał na skutek umowy sprzedaży lokalu pozwanym nie zawiera obowiązku poinformowania ich o konieczności zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a z drugiej strony przyjmować, że jednak taki obowiązek istniał a podstawą tego obowiązku są zasady współżycia społecznego w nawiązaniu do art. 546 k.c.

Nie przekonuje także stwierdzenie Sądu Okręgowego, że wystąpienie z powództwem dopiero po kilku latach narusza zasady współżycia społecznego. Terminy przedawnienia roszczeń są określone w przepisach ius cogens i nie mogą być skracane przez czynność prawną. Tylko więc w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich nieuwzględnienie i to w nie w sytuacji odwrotnej, gdy uprawniony dochodzi roszczenia po ich upływie. Skracanie tych terminów z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie znajduje wobec tego podstaw prawnych w art. 5 k.c.

Jedynym istotnym argumentem jaki podniósł Sąd Okręgowy było stwierdzenie, że za zastosowaniem art. 5 k.c. w rozpoznawanej sprawie przemawia sytuacja bytowa pozwanych. Ten akurat wątek nie został rozwinięty. Dopiero zaś rozważenie aktualnej sytuacji pozwanych mogłoby uzasadnić bądź rozłożenie należnej powodowej gminie kwoty na raty albo w wyjątkowo trudnej sytuacji zwolnienie ich w całości lub części z obowiązku jej zapłaty z powołaniem się na art. 5 k.c.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się trafne Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.c., orzekł jak w sentencji.