

Sygn. akt I ACa 863/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko G. J. (1) i M. J. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I C 370/12

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

***1. zasądza solidarnie od pozwanych G. J. (1) i M. J. (1) na rzecz powódki - Gminy M. S. kwotę 108839,57 złotych (sto osiem tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 25 września 2009 roku do dnia zapłaty;***

***2. oddala powództwo w pozostałej części;***

***3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8150 (osiem tysięcy sto pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu;***

***II. oddala apelację w pozostałej części;***

***III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 7462 (siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***E. Buczkowska-Żuk M. Sawicka A. Sołtyka***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. pozwem z dnia 14 marca 2012 r. wniosła przeciwko G. J. (1) i M. J. (1) o zapłatę solidarnie kwoty 144.996,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 23 lutego 2000 r. G. J. (2) - spadkodawczyni pozwanych nabyła od powódki lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. wraz z udziałem we współwłasności budynku i działki gruntowej za kwotę 22.881,25 zł, po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty ceny ustalonych od kwoty wartości lokalu oszacowanego na kwotę 130.750,00 zł, udzielonych na mocy postanowień uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Kwota obniżki ceny wyniosła 107.868,75 zł.

W dalszym ciągu swego uzasadnienia powódka podniosła, że w dniu 10 marca 2000 r. spadkodawczyni pozwanych zbyła tenże lokal mieszkalny na rzecz G. B.. Osoba nabywająca przedmiotową nieruchomość nie była osobą bliską dla G. J. (2) w rozumieniu definicji wyrażen ustawowych zawartej w art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a od daty nabycia lokalu przez G. J. (2) do dnia zbycia tego lokalu nie upłynęło 10 lat, zatem udzielona bonifikata winna podlegać zwrotowi. Zdaniem powódki zwrotu tej bonifikaty winni dokonać pozwani, albowiem to oni są spadkobiercami po G. J. (2) zmarłej w dniu 21 marca 2009 r. w udziałach po 1/2 każdy z pozwanych. W związku z powyższym powódka w dniu 31 sierpnia 2009 r. wystosowała do pozwanych wezwanie do zwrotu udzielonej bonifikaty, której wysokość po waloryzacji na dzień 31 sierpnia 2009 r. wynosiła 144.996,37 zł, przy przyjęciu, że waloryzacji dokonano przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Do pozwu dołączono dokument, z którego wynika, że wezwanie pozwany M. J. (1) otrzymał 10 września 2009 r. Termin zwrotu udzielonej bonifikaty oznaczony w wezwaniu przez powódkę wynosił 14 dni od dnia otrzymania wezwania i upłynął 24 września 2009 r.

W ocenie powódki matka pozwanych dokonując zbycia przedmiotowego lokalu przed upływem 10 - letniego okresu od daty jego nabycia od Gminy M. S. naruszyła warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu, w związku z powyższym powództwo jest w pełni uzasadnione.

W dniu 21 marca 2012 r. referendarz sądowy Sądu Okręgowego w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie powódki Gminy M. S. o sygn. sprawy I Nc 85/12.

Pozwani G. J. (1) i M. J. (1), w sprzeciwach z 2 kwietnia 2012 r. od wydanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując na to, że w chwili otwarcia spadku (21 marca 2009 r.) nie istniał żaden obowiązek po stronie ich matki zwrotu bonifikaty, albowiem powódka nie formułowała w tym przedmiocie żadnych żądań, a nadto podnieśli, że udzielona bonifikata jest związana z osobą nabywcy lokalu, więc obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na spadkobierców zmarłego nabywcy, a nadto iż żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 18 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo.

Podstawę orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 23 lutego 2000 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w S. przy ul. (...), sprzedaży oraz oddania w wieczyste użytkowanie pomiędzy powódką Gminą M. S. a matką pozwanych G. J. (2).

Zgodnie z § 5 tej umowy powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 81,21 m<sup>2</sup> i sprzedała G. J. (2) ten lokal wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części i oddała jej we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce znajdującej się pod tym budynkiem wynoszący (...) części.

Stosownie do treści § 7 tej umowy matka pozwanych zapłaciła cenę sprzedaży tak opisanej nieruchomości w wysokości 22.881,25 zł po zastosowaniu bonifikaty 75 % oraz po zastosowaniu ulgi 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny ustalonej od kwoty wartości lokalu oszacowanego na kwotę 130.750 zł.

W treści umowy przywołano, iż strony przedłożyły wśród dokumentów uchwałę Rady Miasta S. Nr(...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków (§ 2a) oraz określono w § 4 umowy, że strony zawierają umowę na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115 z 1997 r. poz. 741) oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 z 1994 r. poz. 388).

G. J. (2) w toku uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ani też w trakcie zawierania powyższej umowy w żaden sposób nie była informowana przez powódkę o obowiązku zwrotu kwoty pieniężnej z tytułu bonifikaty w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Po krótkim okresie zamieszkiwania G. J. (2) postanowiła sprzedać lokal mieszkalny przy ul. (...) w S..

W dniu 10 marca 2000 r. została zawarta pomiędzy G. J. (2) a G. B. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 81,21 m<sup>2</sup> wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części i w prawie współużytkowania wieczystego na 99 lat udziału w działce znajdującej się pod tym budynkiem wynoszący (...) części.

Zgodnie z § 4 tej umowy cena została ustalona przez strony na kwotę 125.000 zł.

W dniu 21 marca 2009 r. G. J. (2) zmarła. Jej spadkobiercami są syn G. J. (1) i syn M. J. (2), każdy w udziałach po 1/2.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2009 r. Gmina M. S. wezwała spadkobierców pozwanej do zwrotu bonifikaty, tj. kwoty 144.996,37 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), udzielonej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Rady Miejskiej S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo Gminy M. S. wynikające z treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwaną okazało się nieuzasadnione i podlegało oddaleniu w całości.

Sąd pierwszej instancji po przytoczeniu treści 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w brzmieniu obowiązującym do 22 września 2004 r. wskazał, że w przedmiotowej sprawie nie ulegało wątpliwości, że matka pozwanych G. J. (2) dokonała zbycia lokalu położonego przy ul. (...) w S. przed upływem okresu czasu, o których mowa w przywołanym przepisie. W/w lokal matka pozwanych nabyła od powódki w dniu 23 lutego 2000 r. i zbyła go w dniu 10 marca 2000 r., o czym świadczą przytoczone w stanie faktycznym umowy notarialne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że matka pozwanych nie została poinformowana o treści obowiązującego przepisu stanowiącego o zwrocie kwoty równowartości udzielonej bonifikaty w umowie. Uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, mająca zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera żadnego zobowiązania dla Urzędu Miasta wykonującego te uchwały do zawierania w treści umów z nabywcami informacji o prawie powódki do żądania zwrotu udzielonej ulgi. Powyższa uchwała Rady Miasta S. nie przewidywała obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat.

Sąd Okręgowy wskazał, że w trakcie uzgodnień odnośnie zakupu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z powodową Gminą nigdy nie była poruszana kwestia związana ze zwrotem bonifikaty i nikt nie informował matki pozwanych, że bonifikatę trzeba będzie zwrócić w przypadku zbycia lokalu (strona powoda takich twierdzeń w trakcie procesu nawet nie wysuwała). Dopiero w uchwale nr(...) z dnia 16 lutego 2004 r. Rady Miasta S. znalazło się postanowienie o treści: „§77 ust. 1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. 2. Przepis ust. 1 ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal od gminy M. S. po wejściu w życie niniejszej uchwały 3. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania, gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej określonej w ustawie, o której mowa w §17”.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw, aby w świetle w/w uchwały żądanie powódki w stosunku do pozwanych, jako spadkobierców G. J. (2) miało jakiegokolwiek podstawy prawne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji jeżeli powódka w wykonaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami zdecydowała się na prowadzenie polityki prywatyzacji lokali (w tym lokali mieszkalnych) istotnym jest, na jakich warunkach powódka zdecydowała się te umowy z nabywcami zawierać. Sąd Okręgowy uznał, że treść przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwanych nie nasuwa wątpliwości, że sprzedający lokale komunalne mogli, ale nie musieli domagać się zwrotu udzielonych bonifikat. Ustawa dała im do tego prawo, lecz ich nie zobowiązała (obligatoryjnie) do domagania się zwrotu tych ulg, gdy nabywca sprzedał lokal przed upływem wskazanego w przepisie okresu. Oznacza to zdaniem Sądu, że w dacie obowiązywania przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku matki pozwanych powódka była zobowiązana do zawarcia w umowie wszelkich istotnych postanowień, których będzie wymagała od dłużnika w wykonaniu umowy.

Zdaniem Sądu potencjalna wiedza matki pozwanych o istnieniu powyższego przepisu nie zobowiązywała jej do niezbywania nabytego lokalu, gdyż przepis ten, jako fakultatywnie obowiązujący sam z siebie nie stanowił jeszcze o treści stosunku prawnego stron. Dopiero uczynienie użytku z tego uprawnienia poprzez wprowadzenie go do treści umowy stanowiłoby prawną podstawę do domagania się od pozwanych, jako spadkobierców po G. J. (2) zwrotu udzielonej bonifikaty. W ocenie Sądu niewystarczającym było określenie w §4 umowy, że strony zawierają umowę na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jest to bowiem tylko ogólne wskazanie podstawy prawnej zawierania umowy.

Sąd Okręgowy podniósł, że powódka w swoim zamiarze (w prowadzeniu polityki prywatyzacyjnej) zamierzała pozbywać się jak największej liczby mieszkań i w związku z tym kolejne uchwały Rady Miasta poszerzały terminy do ubiegania się o wykup, jak też zwiększały kwoty przyznawanych ulg. Gmina M. S. nie była zainteresowana odzyskiwaniem udzielonych ulg, gdyż aż do 2004 r. Rada Miasta S. nie podejmowała stosownych uchwał w tym przedmiocie oraz Gmina M. S. nie nakazywała swoim służbom zawierania umów z zastrzeżeniem zwrotu tych ulg. Powódka wniosła pozew o zwrot bonifikaty dopiero w dniu 14 marca 2012 r. (a uprzednio aby uchronić się przed skutecznym postawieniem zarzutu przedawnienia zaważwała spadkobierców G. J. (2) wnioskiem z dnia 5 marca 2010 r. do próby ugodowej), i stało się to w istocie po przeprowadzeniu kontroli dysponowania przez Gminę M. S. mieniem komunalnym, o czym informowały środki masowego przekazu.

Ponadto za życia G. J. (2) (a zmarła ona w dniu 21 marca 2009 r.) nie kierowano do niej jakiegokolwiek wezwań do zapłaty.

Zdaniem Sądu Okręgowego strony w umowie nie zawarły warunku na przyszłość, który mógłby stwarzać podstawy do twierdzenia, że przy spełnieniu przesłanek powstanie po stronie powódki uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty, zatem powinna to być ustawa. W ocenie Sądu powódka nie wskazała źródła stosunku prawnego łączącego ją z matką pozwanych.

Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie powódki domagającej się zwrotu kwoty pieniężnej tytułem udzielonej pozwanej bonifikaty ma charakter nadużycia prawa, bowiem mimo pozoru wykonywania prawa podmiotowego powódka tak naprawdę nie ma uprawnienia do twierdzenia, że takie prawo posiada. Powyższa postawa nie jest również zgodna z treścią art. 354 k.c., który nakazuje dłużnikowi wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią, w sposób odpowiadający jego celowi i zasadom współżycia społecznego, a wierzyciel powinien z nim w tej materii współdziałać. Strona powodowa powinna poinformować pozwaną o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikacie, a dopiero później żądać jej zwrotu w sytuacji wystąpienia tych przesłanek. Jak wyżej wskazano treść ustawy nie mogła być sama w sobie elementem zobowiązania pozwanych, gdyż przepis ustawy nie miał charakteru bezwzględnie obowiązującego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powódka nigdy w żadnej formie nie wspominała, że zamierza uczynić użytek z przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i domagać się zwrotu ulgi, a wręcz przeciwnie nie zgłaszała żądania jej zwrotu.

Zgodnie z art. 385<sup>2</sup> k.c. oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. W związku z powyższym skoro w dacie zawarcia umowy strony umowy nie umówiły się, że matka pozwanych będzie musiała zwrócić ulgi w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem okresu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a obowiązująca wtedy ustawa nie stanowiła obowiązku dla matki pozwanych do zwrotu ulg na jej podstawie, a była jedynie uprawnieniem dla sprzedającego do domagania się zwrotu udzielonych ulg, jeśli sprzedający wprowadził to uprawnienie do umowy, czego jednak nie uczynił, to nie ma żadnej podstawy prawnej do domagania się przez powódkę zwrotu udzielonych matce pozwanych ulg. Sprzedaż pod warunkiem wymaga -bowiem zastrzeżenia tego warunku w umowie. Bez zastrzeżenia wpisanego do umowy warunek sam nie powstaje. Warunku takiego na pewno nie tworzył fakultatywny przepis art. 68 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy. Przeciwnie rozumienie ówczesnie obowiązującego przepisu art. 68 stanowiłoby nadużycie prawa, upoważniałoby bowiem powódkę do skorzystania z uprawnień, z których nie skorzystała w wyznaczonym czasie. Prowadziłoby to do powstania sytuacji, w której obowiązek świadczenia powstawałby wyłącznie z woli jednej strony, przyznając powódce uprawnienie do wyłącznej, jednostronnej interpretacji umowy, a zauważyć należy, że stosownie do treści art. 385<sup>3</sup> pkt 8 i 9 k.c. takie zachowania są uznawane za niedozwolone postanowienia umowne.

Zdaniem Sądu Okręgowego inne rozumienie umowy stron i treści obowiązującej wtedy ustawy o gospodarce nieruchomościami stałoby też w sprzeczności z poczuciem społecznej sprawiedliwości. Sąd wskazała, że matka pozwanych nie była informowana o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem karencji, stąd też, w ocenie Sądu pierwszej instancji, obecnie żądanie pozwu wystosowane do spadkobierców G. J. (2), dodatkowo wystosowane po znacznym upływie czasu, stanowi nadużycie prawa, narusza bowiem nie tylko zasady współżycia społecznego, ale i standardy demokratycznego państwa prawa.

Mając powyższe wywody na uwadze Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne w całości.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie solidarnie o pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz powódki solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

- naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. z zw. z art. 56 k.c. poprzez ich nieprawidłowe niezastosowanie i uznanie, że brak zapisów w umowie (o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży i oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej) odnoszących się do możliwości żądania przez powódkę zwrotu

kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, czyli pouczenia o treści art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu transakcji, niweluje możliwość późniejszego powoływania się przez stronę powodową na tą regulację;

- naruszenie art. 5 k.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie w sytuacji gdy z okoliczności sprawy, w szczególności w świetle zgromadzonych i przeprowadzonych przez Sąd I instancji dowodów nie wynika, że powódka dopuściła się nadużycia prawa, albowiem wystąpienie z roszczeniem przed upływem okresu przedawnienia nie może stanowić takiego naruszenia, a nadto, uznanie, że istnieje możliwość powoływania się na niniejszą regulację mimo, iż spadkodawca pozwanych sam te zasady narusza. Za niemożliwością oparcia rozstrzygnięcia na treści art. 5 k.c. przemawia również to, że po stronie pozwanych, którzy przyjęli spadek, nie występują żadne szczególne okoliczności uzasadniające oddalenie roszczenia;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe niezastosowanie i niewystarczające uzasadnienie oraz wyjaśnienie przez Sąd podstawy prawnej i faktycznej rozstrzygnięcia, w szczególności przez niewyczerpujące wyjaśnienie podstaw oddalenia powództwa m.in. w oparciu o treść uchwały Nr (...) z dnia 16 lutego 2004r. Rady Miasta S.;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędy w ustaleniach faktycznych poprzez dowolne uznanie polegającą na tym, że celem Gminy M. S. było pozbycie się jak największej ilości mieszkań w sytuacji gdy powyższa okoliczność nie wynika z materiału dowodowego i stanowi wyłącznie przypuszczenie Sądu.

W uzasadnieniu apelacji powódka rozwinęła zarzuty stawiane zaskarżonemu rozstrzygnięciu.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie w całości oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania w tym kosztami ewentualnie udzielonego zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

Apelacja powódki okazała się częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są bezsporne, albowiem powódka nie kwestionuje ich we wniesionej apelacji. Ustalenia te Sąd II instancji przyjmuje zatem jako własne.

Przystępując do merytorycznej oceny zarzutów apelującej dotyczących naruszenia prawa materialnego, za utrwalony należy uznać pogląd, iż mimo niezastrzeżenia w umowie sprzedaży możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n okoliczność ta nie wyłącza uprawnienia właściwego organu do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych warunkujących zwrot.

Stanowisko to jest podyktowane faktem, iż obowiązek zwrotu bonifikaty wynika z ustawy, a nie umowy, a czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, ale również wynikające z ustawy (art. 56 k.c.). W konsekwencji zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest potrzebne dla bytu tego roszczenia, a gdyby nastąpiło stanowi w istocie powtórzenie formuły ustawowej. Na powstanie tego roszczenia nie miało wpływu to, że w obowiązującym w dacie wtórnego zbycia lokalu brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n stanowią, iż „właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Wskazanie w tym przepisie na możliwość, a nie obowiązek żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie mogło, jeśli ziściły się ustawowe przesłanki roszczenia, rzutować tylko na ocenę dopuszczalności wyłączenia tego roszczenia w umowie stron oraz rezygnacji z jego dochodzenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 15 września 2011 r., II CSK 728/10, Lex nr 1102856 oraz z 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11/Lex nr 1129094).

W orzecznictwie dopuszczono również możliwość wyłączenia uprawnienia gminy, ale o rezygnacji z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 u.g.n musiały świadczyć jednoznaczne i nie nasuwające żadnych wątpliwości oświadczenia

woli stron złożone przed zawarciem umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04, Lex nr 589989).

W rozpoznawanej sprawie nie ustalono, że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu bonifikaty. Z ustaleń Sądu wynika jedynie, że ze strony powodowej nie było informacji o obowiązku i zasadach zwrotu bonifikaty, co nie może być utożsamiane z przyjęciem, że zwrot nie był objęty zgodnym zamiarem stron.

Cena nieruchomości sprzedawanej przez jednostkę samorządu terytorialnego, uzależniona jest od jej wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 u.g.n.). Każda różnica między rynkową ceną nieruchomości, a sprzedażą z zastosowaniem trybu z art. 68 u.g.n stanowi bonifikatę. Podkreślić też należy, że uchwała rady gminy dotycząca udzielenia ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty nie jest samodzielną podstawą prawną jej udzielenia. Opiera się ona na art. 68 ust. 1 u.g.n, a przepis ten posługuje się terminem bonifikaty na określenie wszystkich upustów cenowych stosowanych przez właściwy organ jako odstępstwo od ceny rynkowej. W tych warunkach bez znaczenia pozostaje nazwa zastosowana w uchwale rady gminy na określenie obniżki ceny oraz terminologia jaką posłużyły się strony w umowie sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2011 r., II CSK 728/10, Lex nr 1102856). W konsekwencji uznać należy, że bonifikata podlegająca zwrotowi obejmuje także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty ceny.

Nie można również podzielić stanowiska, jakoby brak uchwały rady gminy określającej zasady zwrotu bonifikaty miał stanowić przeszkodę do uwzględnienia powództwa.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 roku (II CSK 286/12) wyjaśnił, że do kompetencji rady gminy należy określenie zasad zbywania nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn zm.; dalej u.s.g), udzielanie zgody na przyznanie bonifikaty (art. 68 ust. 1 u.g.n), natomiast do organu wykonawczego należy gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 1 pkt 3 u.s.g). W sytuacji gdy uprawnienie do żądania zwrotu bonifikaty wynika z ustawy (art. 68 ust. 2 u.g.n), a odstąpienie od żądania zwrotu, wymaga zgody rady gminy (art. 68 ust. 2 c u.g.n), nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że wystąpienie z żądaniem wymaga zgody rady.

W powołanym wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że użyte w art. 68 ust. 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia i nabycia lokalu sformułowanie „właściwy organ może żądać” jest typowym normatywnym wyrazem roszczenia cywilnoprawnego wyrażającym się w uprawnieniu sprzedawcy, działającego przez swój organ wykonawczy, do domagania się od nabywcy zapłaty odpowiedniej kwoty tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Nietrafna jest również argumentacja pozwanych, że w chwili otwarcia spadku (21 marca 2009 r.) nie istniał żaden obowiązek po stronie ich matki zwrotu bonifikaty, albowiem powódka nie formułowała w tym przedmiocie żadnych żądań, oraz, że udzielona bonifikata jest związana z osoba nabywcy lokalu, więc obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na spadkobierców zmarłego nabywcy. Stanowisko pozwanych jest wynikiem błędnego przekonania, że roszczenie, które powódka wywodzi z art. 68 ust. 2 u.g.n., mogłoby powstać najwcześniej w dniu wezwania do zwrotu bonifikaty w kwocie 144.996,37 zł, a więc po śmierci matki pozwanych. Zgodnie natomiast z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, obowiązek ten bowiem - jak wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. - jest treścią odrębnego zobowiązania wynikającego z ustawy, które aktualizuje się w razie przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. W konsekwencji, obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje i staje się wymagalny z chwilą przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych. Podstawę rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi w związku z tym stan prawny z chwili przedwczesnego zbycia

nieruchomości nabytej na warunkach preferencyjnych (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118, z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 82, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, nie publ. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, nie publ. i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11, nie publ.).

Podzielając utrwalony kierunek orzecznictwa, należy przyjąć, że w niniejszej sprawie roszczenie o zwrot kwoty równej bonifikacie udzielonej matce pozwanych powstało w dniu 10 marca 2000 r., z chwilą sprzedaży lokalu nabytego od powódki na warunkach preferencyjnych, a więc za życia G. J. (2), który zmarła w dniu 31 sierpnia 2009 roku. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie wygasł z chwilą jej śmierci, lecz zgodnie z art. 922 § 1 k.c. przeszedł na jej następców prawnych, którymi są pozwani, każdy w udziale po 1/2. Według tego przepisu bowiem, o zakresie obowiązków majątkowych zmarłego, które przejdą na jego spadkobierców decyduje stan istniejący w chwili otwarcia spadku. Jeżeli w tej dacie istniało już zobowiązanie, którego treścią był obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, zobowiązanie to przechodzi na spadkobierców (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101, z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 461/07, nie publ., z dnia 25 listopada 2011 r. II CSK 134/11; z dnia 7 grudnia 2012 r., II CSK 256/12, nie publ.).

Powyższe poglądy Sąd Odwoławczy w niniejszym składzie w pełni podziela. Argumentacja pozwanych co do nie istnienia ich odpowiedzialności za zobowiązanie spadkodawczyni względem Gminy okazała się zatem chybiona. Nie zachodzi również rozbieżność w judykaturze odnośnie analizowanej problematyki. Powołane przez pozwanych orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. II CSK 134/11, zapadło w odmiennym stanie faktycznym. Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 134/11 (Lex nr Lex nr 1108508) oddalił żądanie zwrotu bonifikaty z uwagi na nie istnienie w chwili śmierci spadkodawcy obowiązku zwrotu bonifikaty, gdyż spadkodawca przed śmiercią nie sprzedał lokalu w warunkach określonych w omawianym przepisie, art. 68 ust. 2 u.g.n.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zapatrywania Sądu Okręgowego jakoby roszczenie powódki było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W realiach niniejszej sprawy nie było bowiem podstaw do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 k.c.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo.

W okolicznościach sprawy brak jest podstaw do postawienia powódce zarzutu nadużycia prawa podmiotowego. Powódka wystąpiła z żądaniem nieprzedawnionym, opartym na ustawowej podstawie, a spoczywa na niej obowiązek racjonalnego gospodarowania publicznymi środkami.

Powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością wynikającą z wykorzystania pomocy ze środków publicznych, niezgodnie z celem któremu miały służyć. Matka pozwanych w ciągu jednego miesiąca od zakupu lokalu z bonifikatą zbyła go z zyskiem rządu 102.118,75 złotych. W tych warunkach, istotny przywilej finansowy najemcy mający służyć ułatwieniu zakupu lokalu stanowiącego centrum życiowe, wykorzystana niezgodnie z celem któremu miał służyć. Zamiarem ustawodawcy nie było przy tym zapewnienie najemcy możliwości wydatkowania środków finansowych na dowolny cel. Wtórna sprzedaż przyniosła matce pozwanych przysporzenie, została wykorzystana do wzbogacenia kosztem podmiotu publicznego, a przeznaczenie uzyskanych środków nie pozostaje w korelacji z celem na jaki bonifikata została udzielona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, iż uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, Jeśli nie dotrzymają warunku, nie sprzedawania lokalu we wskazanym 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, Lex nr 964496)

O możliwości stosowania art. 5 k.c. nie przekonuje również aktualna treść art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. Przepis ten nie znajduje zastosowania w sprawie, skoro zdarzenie powodujące obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty, miało miejsce przed nowelizacją u.g.n., ustawą z 24 sierpnia 2007 r. zmieniającą ustawę o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, Lex nr 1110968).

Na powódce nie spoczywał ustawowy obowiązek informowania matki pozwanych o zasadach zwrotu bonifikaty, a matka pozwanych przed podjęciem decyzji o zbyciu lokalu nie podjęła żadnych aktów staranności celem zweryfikowania swojej sytuacji prawnej jako podmiotu, który uzyskał pomoc ze środków publicznych mimo, że była świadoma nabycia lokalu w szczególnym trybie. Powoływanie się na nieświadomość prawną, w przypadku przepisów prawa powszechnie obowiązującego jest nieskuteczne. Wprawdzie od powódki zważywszy na jej status prawny należałoby oczekiwać zarówno informacji o regulacji art. 68 ust. 2 u.g.n. jak i uzewnętrznienia swojego stanowiska odnośnie zasad zwrotu bonifikaty, ale zaniechanie w tym zakresie nie może być w okolicznościach sprawy wystarczającą podstawą do odmowy udzielenia ochrony prawnej.

Natomiast wystąpienie z żądaniem na krótko przed upływem terminu przedawnienia jest uprawnieniem powódki, paradoksalnie działającym na korzyść pozwanej, gdyż w ocenie Sądu Apelacyjnego waloryzacja powinna zostać dokonana według stanu na marzec 2000 r., o czym będzie mowa w poniższych rozważaniach.

Podkreślić należy, że powódka sprzedając lokal nie tylko pozbywała się problemu utrzymania nieruchomości, ale również zbywała majątek o dużej wartości za cenę nieodpowiadającą wartości rynkowej, na rzecz osoby, która nie była w istocie zainteresowana dalszym zamieszkiwaniem w lokalu, a spadek siły nabywczej pieniądza przez okres 10 lat, powoduje, iż kwota zwracanej bonifikaty ma mniejszą wartość niż 10 lat temu.

Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu apelującej, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej.

Przyjmując, iż roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd Apelacyjny uznaje jednakże, iż waloryzacja bonifikaty dokonana została w sposób nieprawidłowy. Przede wszystkim wskazać, należy, że art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania przedmiotowych umów, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca, jak słusznie wskazywał Sąd Okręgowy, nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Przykładowo natomiast w tej samej ustawie, w art. 132 ust. 3 wskazane zostało, iż wysokość odszkodowania wypłacanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości podlega waloryzacji na dzień zapłaty.

Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego: innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Przyjąć należy, iż waloryzacja zgodnie z powszechnym rozumieniem tego terminu, ma na celu uaktualnienie wartości dochodzonej kwoty. Skoro nabywca lokalu mieszkalnego nie może zbyć go w ciągu kolejnych 10 lat oczywistym jest, iż na dzień wystąpienia z żądaniem zwrotu nominalna wartość bonifikaty ulec może deprecjacji. Stąd też przyznanie wierzycielowi w tym

wypadku Gminie, możliwości jej waloryzowania wydaje się być uzasadnione. W realiach niniejszej sprawy nie sposób jednakże przyjmować, jak chce tego powódka, aby waloryzacja dokonywana była na dzień rzeczywistego wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty. Zważyć bowiem należało, iż żądanie takie wystosowane zostało blisko 10 lat po zbyciu nieruchomości osobie trzeciej. Co prawda w dacie wniesienia pozwu, roszczenie nie było przedawnione, jednakże kwestia ewentualnego przedawnienia roszczenia jest w takiej sytuacji kwestią odrębną. Możliwość żądania zwrotu bonifikaty jest w danym układzie okolicznością rozgraniczającą. Od momentu, w którym domaganie się zwrotu stało się możliwe, rozpoczyna bieg termin przedawnienia. Powyższe wiąże się także z kwestią wymagalności roszczenia. Zgodnie z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Na gruncie niniejszej sprawy, do odsprzedaży lokalu doszło w dniu 10 marca 2000 roku. Od tego zatem momentu Gmina mogła żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Waloryzacja objąć mogła zatem okres od momentu udzielania bonifikaty do momentu wymagalności roszczenia o jej zwrot. Powyższa wykładnia wydaje się być tym bardziej słuszna, że na gruncie mającej zastosowanie w sprawie regulacji prawnej, możliwość żądania zwrotu była jedynie uprawnieniem Gminy, a nie jej obowiązkiem. Oznacza to, że obowiązek zwrotu bonifikaty po waloryzacji aktualizowało dopiero złożenie przez uprawnionego wierzyciela oświadczenia woli w przedmiocie żądania zwrotu. Jeżeli przez 10 lat takie oświadczenie nie było składane, nie sposób przyjąć, także ze względu na zasady współżycia społecznego, aby za cały ów okres, należała się powódce waloryzacja świadczenia. W tym kontekście, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie bez znaczenia jest okoliczność, iż przez 9 lat bezczynności, powódka de facto wyrażała na zewnątrz wolę nie występowania z żądaniem zwrotu bonifikaty i korzystanie z tego uprawnienia przed upływem terminu przedawnienia ma charakter korzystania z uprawnienia w sposób niezgodny z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony prawnej.

Posiłkując się zatem wyliczeniem dokonany przez powódkę, Sąd Apelacyjny przyjął, że udzielona bonifikata winna być zwaloryzowana na marzec 2000 roku a wówczas to jej wartość po waloryzacji wynieść winna 108.839,57 złotych. Pozwani nie kwestionowali poprawności samego wyliczenia bonifikaty po waloryzacji dokonanej przez powódkę.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych G. J. (1) i M. J. (1) na rzecz powódki - Gminy M. S. kwotę 108.839,57 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 25 września 2009 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo, z przyczyn wyżej wskazanych, jako bezzasadne w pozostałym zakresie. Z tych samych względów, które przesądzały o częściowej bezzasadności powództwa, apelację należało w części oddalić, o czym orzeczono w pkt. II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

W związku z tym, iż powódka domagała się kwoty 144.996,37 złotych, a z przyczyn o których mowa powyżej żądanie ponad kwotę 108.839,57 złotych okazało się niezasadne, powództwo w pozostałym zakresie należało oddalić, o czym Sąd rozstrzygnął w punkcie I ppkt 1 wyroku. W punkcie I ppkt 2 Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania przed Sądem I instancji dokonując, na podstawie art. 100 k.p.c. ich stosunkowego rozdzielenia. Koszty poniesione przez powódkę to opłata od pozwu w kwocie 7.250 złotych, koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wynikającej z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349). Powódka wygrała postępowanie w około 75%, dlatego też należy jej się zwrot kwoty 8.150 złotych.

W punkcie III Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, które powódka wygrała w takim samym stosunku, co postępowanie przed Sądem pierwszej instancji. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 złotych obliczone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cytowanego rozporządzenia z dnia 28 września 2002 roku. Powódka wygrała postępowanie w około 75%, więc należne jej jest od pozwanych solidarnie 7.462 złotych.

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka