

Sygn. akt I ACa 354/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko W. B., I. K. i K. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt I C 817/12

I. **oddala apelację,**

II. **nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego należnymi**

**pozwany w postępowaniu apelacyjnym.**

**Dariusz Rystał Wiesława Kaźmierska Edyta Buczkowska-Żuk**

Sygn. akt I ACa 354/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. w pozwie przeciwko W. B. oraz I. K. i K. B. (jako spadkobiercom S. B. (1)) wniosła o nakazanie, aby W. B. zapłaciła powódce 182.044,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, z czego solidarnie: z I. K. co do kwoty 30.340,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia 9 marca 2012 r. do dnia zapłaty i z K. B. co do kwoty 30.340,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10 marca 2012 r. do dnia zapłaty, a nadto, o obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm

przepisanych. Powódka uzasadniała, iż W. i S. B. (2) naruszyli warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia lokalu.

W dniu 12 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie powódki.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, podnosząc, że jakkolwiek W. B. i jej nieżyjący już mąż zbyli mieszkanie przy ul. (...) w dniu 16 lipca 2003 r., to jednak czynność ta stanowiła umowę zamiany, w rezultacie której wymienieni małżonkowie nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz prawo własności do lokalu przy ul. (...) w S., a nadto iż żądanie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. I C 817/12, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynikało, że w dniu 18 lutego 2000 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S., sprzedaży oraz oddania w wieczyste użytkowanie pomiędzy powódką Gminą M. S. a małżonkami W. i S. B. (1). Zgodnie z § 5 tej umowy powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) składającego się z czterech pokoi, dwóch kuchni, łazienki, dwóch przedpokoi o łącznej powierzchni 141,34 m<sup>2</sup> i sprzedała małżonkom W. i S. B. (1) 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 § 8 tej umowy małżonkowie W. i S. B. (2) zapłacili cenę sprzedaży tak opisanej nieruchomości w wysokości 34.370 zł po zastosowaniu bonifikaty 75 % oraz po zastosowaniu ulgi 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny ustalonej od kwoty wartości lokalu oszacowanego na kwotę 196.400 zł. Małżonkowie W. i S. B. (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 byli informowani przez powódkę o obowiązku zwrotu kwoty pieniężnej z tytułu bonifikaty w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Przed nabyciem lokalu małżonkowie remontowali kolejno „pokój po pokoju”. Warunkiem nabycia lokalu było też to, aby I. K. złożyła oświadczenie, iż rezygnuje z ubiegania się o przydzielenie jej lokalu z zasobów komunalnych. Aby móc uiścić wpłatę 34.370 zł małżonkowie W. i S. B. (2) musieli zaciągnąć kredyt w tej wysokości, zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej na rzecz (...) S.A. Następnie zaś w dniu 16 lipca 2003 r. małżonkowie W. i S. B. (2) postanowili dokonać zamiany lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na dwa lokale zaoferowane przez R. K. (1), w rezultacie której wymienieni małżonkowie nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz prawo własności do lokalu przy ul. (...) w S.. W lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkała I. K. z rodziną, a w lokalu przy ul. (...) w S. małżonkowie W. i S. B. (2) i syn K.. Obecnie K. B. założył już rodzinę, która zamieszkuje wraz z nim i jego matką. Zgodnie z § 2 tej umowy kwota 20.000 zł dopłaty została przeznaczona na spłatę zadłużenia w wysokości 16.396,78 zł obciążającego lokal, a ponadto R. K. (1) za pozostałą kwotę zobowiązał się wybudować łazienkę w lokalu przy ul. (...). Z umowy tej R. K. wywiązał się. W dniu 24 grudnia 2007 r. S. B. (1) zmarł. Jego spadkobiercami są w udziałach po 1/3 każdy: W. B. (żona), I. K. (córka) i K. B. (syn). Pismami z 16 i 21 grudnia 2011 r. Gmina M. S. wezwała ich o zwrot bonifikaty.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte o treść art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest niezasadne.

Sąd wskazał, iż na treść tego przepisu w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez małżonków W. i S. B. (1). W przedmiotowej sprawie nie ulegało wątpliwości, że małżonkowie dokonali zamiany w wyniku której nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz prawo własności do lokalu przy ul. (...) w S.. W lokalach tych mogła zamieszkać rodzina osobno, „rozgęszczając się” w ten sposób. Sąd zwrócił jednak uwagę, iż zgodnie z art. 353 k.c. świadczenie dłużnika powinno być oznaczone już w momencie powstania zobowiązania. W niniejszej sprawie bezspornym jest zaś fakt, że małżonkowie B. nie zostali poinformowani o treści

obowiązującego przepisu stanowiącego o zwrocie kwoty równowartości udzielonej bonifikaty w umowie. Uchwała Rady Miasta S. nr(...) z dnia 29 grudnia 1997 r. nie przewidywała obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat, co nastąpiło dopiero w uchwale nr (...) z dnia 16 lutego 2004 r. Rady Miasta S.. W trakcie uzgodnień odnośnie zakupu lokalu przy ul. (...) nigdy nie była poruszana z powodową Gminą kwestia związana ze zwrotem bonifikaty i nikt nie informował nabywców, że bonifikatę trzeba będzie zwrócić w przypadku zbycia lokalu. W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko, iż brak podstaw w świetle w/w uchwały, aby żądanie powódki w stosunku do wszystkich pozwanych miało jakiegokolwiek podstawy prawne. Nadto, zdaniem Sądu miał zastosowanie art. 353<sup>(1)</sup> k.c. Przy tym 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. Oznacza to, zdaniem Sądu, że w dacie obowiązywania przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka była zobowiązana do zawarcia w umowie z małżonkami W. i S. B. (1) wszelkich istotnych postanowień, których będzie wymagała od dłużnika w wykonaniu umowy. Dopiero wprowadzenie takiego uprawnienia do treści umowy stanowiłoby prawną podstawę do domagania się od pozwanych 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. Sąd wyjaśnił, że przepis art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter obligatoryjny dopiero od roku 2004, a wcześniej przepis ten miał charakter fakultatywny.

Sąd Okręgowy wyraził także przekonanie, iż zachowanie powódki narusza jednocześnie zasady współzycia społecznego, co stanowiło samodzielną przesłankę oddalenia powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Wskazał, iż postawa powódki nie jest zgodna z treścią art. 354 k.c., gdyż 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. Tego nie uczyniono, a treść ustawy nie mogła być sama w sobie elementem zobowiązania pozwanych, gdyż przepis ustawy nie miał charakteru bezwzględnie obowiązującego. Nadto, doszło w ten sposób do naruszenia art. 385<sup>2</sup> k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 8 i 9 k.c. Dalej Sąd zauważył, że ustawodawca kolejnymi zmianami ustawy wprowadzał przepisy, których celem było zminimalizowanie obowiązku zwrotu korzyści wyniesionych z uzyskanych ulg wskazując, iż te osoby, które przeznaczyły pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu na zakup innego lokalu nie mają obowiązku zwrotu bonifikat. W konsekwencji prowadzi to do stwierdzenia, że w zasadzie przez braki legislacyjne podzielono nabywców lokali, którzy otrzymali bonifikaty według kryteriów czasu dokonywania czynności. Natomiast małżonkowie W. i S. B. (2) w żaden sposób nie byli informowani o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem karencji, stąd też obecnie żądanie pozwu, dodatkowo wystosowane po znacznym upływie czasu, stanowi nadużycie prawa, narusza nie tylko zasady współzycia społecznego, ale i standardy demokratycznego państwa prawa. W relacjach bowiem z władzą publiczną obywatel ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie organów państwa nie narazi go ani na konflikt z prawem, ani nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelująca zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnego zbycia lokalu mieszkalnego - w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., poprzez niewłaściwą ich interpretację i błędne przyjęcie, że postanowienia art. 68 ust. 2 nie dotyczyły pozwanych, albowiem jako przepis fakultatywny winien być przeniesiony do treści umowy pierwotnej,

b) art. 353 i 353<sup>1</sup> k.c. poprzez niewłaściwą ich interpretację i przyjęcie, że pozwani nie wiedzieli jakie ciążą (ciążąc będa) na nich jako dłużnikach obowiązki,

c) art. 385<sup>2</sup> i 385<sup>3</sup>pkt 8 i 9 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie, pomimo braku ku temu podstaw,

d) art. 56 k.c. poprzez jego niezastosowanie,

e) art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie, pomimo braku podstaw do jego zastosowania, ponadto poprzez jego zastosowanie i jednoczesne przyjęcie, że powódce kwestionowane prawo podmiotowe w ogóle nie przysługuje, jak również z uwagi na nie wskazanie przez Sąd Okręgowy jakiego rodzaju zasada współzycia społecznego została przez powoda naruszona;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, że:

a) wobec fakultatywnego brzmienia przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie wtórnej sprzedaży, dla skuteczności roszczenia powódka winna powtórzyć w akcie notarialnym treść przepisów powszechnie obowiązujących, a skoro tego nie uczyniono, to nie stosuje się przepisów powszechnie obowiązujących,

b) treść ustawy nie mogła być sama w sobie elementem zobowiązania pozwanych, gdyż przepis ustawy nie miał charakteru zobowiązującego,

c) dla skuteczności roszczenia sprzedaż lokalu mieszkalnego przez powódkę winna się odbyć pod zastrzeżeniem w umowie warunku o możliwości żądania zwrotu bonifikaty,

d) brak zastrzeżenia w umowie warunku o możliwości żądania zwrotu bonifikaty prowadzi do sytuacji, w której powódce przysługuje uprawnienie do wyłącznej jednostronnej interpretacji umowy, jak i że w takiej sytuacji obowiązek świadczenia powstaje wyłącznie z woli jednej strony (w tym wypadku powódki).

W uzasadnieniu apelacji powódka podtrzymała stanowisko, że zastrzeżony ustawowo skutek w postaci obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powstaje z mocy prawa. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi bowiem źródło powszechnie obowiązującego prawa i każdy obywatel jest obligowany przepisy te znać. W związku z tym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje z mocy prawa i nie zachodzi konieczność powtarzania treści przepisów ustawy w treści umowy po to, aby stały się one obowiązujące dla stron. Także żaden przepis prawa nie nakładał na powódkę tego rodzaju obowiązku. Apelująca nie zgodziła się także z oceną, iż zastosowanie powinien znaleźć w sprawie przepis art. 5 k.c. Ze swym roszczeniem powódka wystąpiła w terminie określonym przepisami o przedawnieniu roszczeń, a nadto upływ czasu nie miał wpływu na wysokość żądanej kwoty, albowiem została ona zwaloryzowana na chwilę, w której powódka najwcześniej mogła powziąć informację o przysługującym roszczeniu. Jeśli zaś uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, to sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego nie mogą skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. Poza tym apelująca argumentowała, że samo wykonanie przez Gminę prawa do żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w czasie dozwolonym przez ustawę, a więc także pod koniec przewidzianego w niej okresu, mogłoby prowadzić do oceny o nadużyciu prawa przez stronę powodową, gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy prowadziłby do nie dającego pogodzić się z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Takie szczególne okoliczności w przedmiotowej sprawie zdaniem powódki nie występują. Akcentowano w apelacji, iż pozwani nie są jedynymi mieszkańcami borykającymi się z problemami mieszkaniowymi i nic nie uzasadnia, aby poprawiali oni sobie te warunki kosztem publicznych środków, bo właśnie z publicznych środków Gmina ma obowiązek zaspokajania potrzeb wszystkich mieszkańców danej wspólnoty m.in. w tym zakresie.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, dzieląc argumentację Sądu pierwszej instancji i akcentując brak swego wzbogacenia w drodze zamiany mieszkań.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki okazała się w ostateczności niezasadna.

Sąd odwoławczy doszedł bowiem do przekonania, iż pomimo w przeważającej mierze błędnej argumentacji prawnej zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a to z uwagi na sprzeczność dochodzonego roszczenia z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa w realiach analizowanego przypadku.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są bezsporne. Powódka nie kwestionuje ich w wywiedzionej apelacji, zaś Sąd drugiej instancji również nie dopatrzył się ku temu podstaw. Stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie dokumentów oraz zeznań pozwanych, których wiarygodności strona powodowa nie negowała. Bezspornie zatem małżonkowie W. i S. B. (2) nabyli w dniu 18 lutego 2000 r. od Gminy M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) o pow. 141,34 m<sup>2</sup> za cenę 34.370 zł, po uwzględnieniu 75 % bonifikaty i 30 % ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. Natomiast w dniu 16 lipca 2003 r. zawarli oni z R. K. (1) umowę, na mocy której dokonali zamiany prawa własności przedmiotowego lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o pow. 60,50 m<sup>2</sup> oraz prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o pow. 62,11 m<sup>2</sup> w S..

Należy pamiętać, że celem postępowania apelacyjnego jest ponowne i wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym. Sporną pozostawała ocena prawna roszczenia powodowej Gminy, któremu Sąd pierwszej instancji odmówił podstaw prawnych w świetle miarodajnych w tej sprawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktów prawa miejscowego. Tymczasem na tej płaszczyźnie rozważań w ocenie Sądu odwoławczego należy przyznać w pełni rację apelującej, która słusznie zarzuca Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy zamiany, oraz art. 353, art. 353<sup>1</sup>, art. 385<sup>2</sup>, art. 385<sup>3</sup> pkt 8,9 i art. 56 k.c. Natomiast zarzut dotyczący przepisu art. 233 k.p.c. został wyraźnie powiązany z zarzutami naruszenia przepisów prawa materialnego. Sąd Apelacyjny nie aprobuje już jednak stanowiska skarżącej odnośnie postawionego zarzutu uchybienia przepisowi art. 5 k.c., w czym tak naprawdę wyraża się istota ostatecznego rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego.

Na gruncie art. 68 u.g.n. powszechnie przyjmowany jest w orzecznictwie pogląd, że miarodajny jest stan prawny z chwili dalszej sprzedaży lokalu nabytego pierwotnie od Gminy z bonifikatą (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297). W rozpoznawanej sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 68 u.g.n. w brzmieniu na dzień 16 lipca 2003 r. Tym samym do oceny roszczenia powódki nie stosuje się art. 68 u.g.n. w brzmieniu nadanym jej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). W szczególności nie znajdzie więc zastosowania wprowadzony nią przepis art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n., który wyłączył spod obowiązku zwrotu bonifikaty sytuacje zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz 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. W przypadku więc pozwanych każde zbycie nieruchomości dokonane przed upływem określonego w u.g.n. terminu rodziło obowiązek zwrotu, bez względu na to czy rozporządzenie lokalem nabytym na preferencyjnych warunkach następowało w ramach zamiany czy z przeznaczeniem ceny uzyskanej ze sprzedaży na zakup innego lokalu mieszkalnego.

Dalej należy wyjaśnić, że wprawdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili powołanej nowelizacji zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym,

uprzywilejowanym nabywcom nieruchomości lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. (a więc także po zamianie lokalu przez pozwanych) treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy, w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, wskazuje zatem na jego fakultatywność. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie oznacza to jednak, aby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty była zobligowana do poinformowania uprawnionych o jego przesłankach w ramach zawartej umowy sprzedaży bądź podczas uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, czy też w formie uchwały obligującej do zwrotu bonifikaty w warunkach normatywnie określonych (jak stało się to po uchwaleniu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu 2004 roku). W przekonaniu Sądu II instancji w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu, albowiem przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, przy czym obniżka ta następuje pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Możliwość żądania zwrotu jest związana ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona, lecz prawo to przysługuje ex lege i jest niezależne od tego, czy w umowie bądź odrębnej uchwale zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że w przypadku wyzbycia się lokalu na rzecz osoby obcej, sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Taką możliwość - i to przecież dopiero w przyszłości, przy zaistnieniu określonych ustawowo okoliczności - przewiduje bezwzględnie obowiązujący przepis ustawy. Okoliczność ta, jako zdarzenie prawotwórcze, wcale zresztą nie musi zaistnieć, stąd też niezasadne jest stanowisko o konieczności zamieszczenia w umowie wyraźnego zapisu o takiej potencjalnej jedynie możliwości skorzystania z uprawnień przyznanych ustawą. W razie zastosowania bonifikaty do sprzedaży dochodzi bez żadnego warunku i dopiero w przypadku odsprzedaży, a więc zaistnienia kolejnego zdarzenia, z którym ustawa wiąże określone uprawnienia określonego podmiotu (tutaj gminy), powstaje możliwość realizacji przez pierwszego sprzedawcę prawa żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, uregulowanego już w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa. Niewątpliwie też nieracjonalne i contra legem byłoby wymaganie od sprzedającego, aby już w momencie podpisywania aktu notarialnego składał deklaracje co do zdarzeń przyszłych i niepewnych.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty, czy zastrzeżenie takiego uprawnienia w samej umowie sprzedaży, nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej i każdy obywatel jest obligowany przepisy te znać. Tym samym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (w tym przypadku - prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje ex lege i treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby stały się one obowiązujące dla stron.

Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, nie wspominając już nawet o dorobku orzecznictwym tutejszego Sądu Apelacyjnego, utrwalone jest stanowisko, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu

bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek warunkujących zwrot, gdyż zobowiązanie to powstaje z mocy samego prawa. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest wszak określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118; czy cytowane, lecz mylnie zinterpretowane przez Sąd I instancji postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644).

Treść pisemnych motywów wyroku wskazuje wreszcie, że odmienna ocena wyrażona przez Sąd pierwszej instancji może wynikać z pomylenia dwóch odrębnych kategorii pojęć. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej, stąd treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby obowiązywały i wywoływały skutek *ex lege*. Czym innym jest natomiast charakter danej normy prawnej i pozostawiony jej adresatom zakres swobody w podporządkowaniu się jej dyspozycji. Norma art. 68 ust. 2 u.g.n., po zmianie dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r., nakłada bezwzględny obowiązek zwrotu bonifikaty, zawierając tym samym niepodważalny nakaz państwa, od wypełnienia którego sprzedający nie mógł się uchylić. Natomiast inny charakter miała norma art. 68 ust. 2 u.g.n. sprzed tej nowelizacji, gdy przewidywała jedynie uprawnienie do żądania przez właściwy organ takiej bonifikaty. W tym stanie prawnym w sferze wyboru organu znajdowała się decyzja, czy skorzysta z tej ustawowo przyznanej mu możliwości, czy zaniecha uczynienia z niej użytku.

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego niesłuszne jest też traktowanie przez Sąd I instancji "potencjalnej" możliwości zwrotu bonifikaty jako warunku, który winien być zastrzeżony w umowie, aby powstał. Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, stanął bowiem na stanowisku, że dalsze zbycie nieruchomości jest bliższe przesłance skuteczności zdarzenia prawnego, powodującej, że dopiero dopełnienie się tej przesłanki - przy jednoczesnym zaistnieniu pozostałych przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n. - może być uznane za ostatni element niezbędny do powstania stosunku prawnego. Wynikająca z niego możliwość zwrotu bonifikaty nie ma już charakteru warunkowego. Z chwilą powstania stosunku prawnego gmina jest po prostu uprawniona do dochodzenia od nabywcy zapłaty sumy odpowiadającej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty.

Jednocześnie żadne okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują, aby przed zawarciem umowy, bądź w terminie późniejszym, nabywcy uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi - czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy czy to wskutek oświadczenia właściwego organu Gminy. W umowie, jak i w trakcie uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, strony nie zawarły postanowień co do zrzeczenia się uprawnienia do dochodzenia zwrotu bonifikaty, choć z uwagi na datę zawarcia umowy mogły to przecież uczynić. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób również uznać, iż doszło do tego w formie dorozumianej.

Reasumując, z wyżej wymienionych względów należy w pełni podzielić stanowisko apelującej, iż błędne było pominięcie przez Sąd Okręgowy przepisu art. 68 § 2 u.g.n. z uwagi na: swobodę konstruowania umowy (art. 353<sup>1</sup> k.c.), obowiązek dookreślenia praw i obowiązków nabywców lokalu w umowie oraz reguły wykonywania zobowiązania przez dłużnika (art. 353 i art. 354 k.c.), czy uznanie za wyraz niedozwolonych postanowień umownych braku zastrzeżenia w treści umowy sprzedaży obowiązku zwrotu bonifikaty (art. 385<sup>2</sup> i art. 385<sup>3</sup> pkt 8 i 9 k.c.). Roszczenie gminy powstaje *ex lege*, z mocy samego prawa, w razie zaistnienia odrębnego zdarzenia, tj. dalszego rozporządzenia lokalem przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych, bez konieczności wcześniejszego informowania czy pouczenia nabywców o takiej możliwości.

Na marginesie Sąd Apelacyjny nie przychyła się również do oceny, iż sam brak poinformowania kupujących przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty, mógłby zostać uznany za wystarczający do zakwalifikowania roszczenia jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Powszechnie przyjmuje się obowiązującą nieskodyfikowaną zasadę, że niezajomość prawa szkodzi i działanie tej zasady dotknęło pozwanych. Inaczej można byłoby dojść do błędnego wniosku, że w każdym przypadku organ władzy publicznej byłby zobowiązany oddzielnie informować zainteresowanych o treści powszechnie obowiązujących przepisów ustaw, które są ogłaszane

w jawnym dla wszystkich publikatorze, do których obywatele mają nieograniczony dostęp, a zatem powinni ich przestrzegać bez względu na to czy zostali o ich treści „pouczeni”.

Niemniej Sąd Apelacyjny ostatecznie podzielił jednak zapatrywanie Sądu Okręgowego, iż w realiach tego konkretnego przypadku - choć z nieco innych przyczyn aniżeli akcentował Sąd pierwszej instancji - roszczenie powódki było wyrazem nadużycia prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (LEX nr 82293) Sąd Najwyższy wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem 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 szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Weryfikacja żądania powódki w tym aspekcie doprowadziła Sąd odwoławczy do wniosku, że powołanie się przez pozwanych na przepis art. 5 k.c. dla odparcia niniejszego powództwa Gminy M. S. zasługiwało na akceptację. Przy takiej ocenie istotne znaczenie miały okoliczności, w jakich doszło do powstania zdarzenia kreującego zgłoszone żądanie, oraz rodzaj prawa uzyskanego przez pozwanych w drodze rozporządzenia prawem nabytym w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób jest zaaprobować praktyki odsprzedaży mieszkań nabytych od gminy z bonifikatą za cenę rynkową przez osoby, które nie miały nawet zamiaru w tym lokalu zamieszkiwać i realizować swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz zamierzały na tym mieszkaniu „zarobić”. W niniejszej sprawie Gmina M. S. nie kwestionowała jednak wyjaśnień złożonych w dniu 21 lutego 2013 r. na rozprawie przez W. B. oraz dzieci pierwotnych nabywców lokalu przy ul. (...) - I. K. i K. B. (spadkobierców zmarłego S. B. (1)). Z ich treści wynikało zaś jednoznacznie, że motywem ich działania nie było celowe dążenie do uzyskania korzyści finansowych kosztem publicznego majątku, lecz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, następnie tylko w sposób lepiej odpowiadający zmieniającym się realiom dotyczącym tej rodziny.

Mianowicie, trzeba podkreślić, iż małżonkowie B. dokonali zamiany mieszkania przy ul. (...) niemal po upływie 3,5 roku od daty jego zakupu z bonifikatą. Okoliczność ta wskazuje, że mieli zamiar kontynuować zamieszkiwanie w lokalu nabywanym na preferencyjnych warunkach. Przystępując do zawarcia umowy w dniu 18 lutego 2000 r. W. i S. B. (2) dochowali zatem zasad lojalności i uczciwości stron stosunku cywilnoprawnego, gdyż byli wówczas zdecydowani na to, aby kupowany lokal stanowił centrum życiowe ich rodziny. Dopiero po kilku latach rzeczywistość zweryfikowała ich początkowe założenia.

Sami nie poszukiwali więc nawet osoby, która byłaby ewentualnie zainteresowana kupnem tego mieszkania bądź jego zamianą. Jak wyjaśniła I. K., R. K. (1) zgłosił się do jej rodziców z własnej inicjatywy. Zdecydowali się zaś oni przyjąć propozycję zamiany jednego dużego mieszkania (ok. 140 m<sup>(2)</sup>) na dwa mniejsze (po ok. 60 m<sup>(2)</sup>), albowiem okazało się, że wspólne zamieszkiwanie w jednym mieszkaniu z dziećmi, które zaczęły układać sobie własne życie, gdy rodzina zaczęła się rozrastać a wnuki zaczęły dorastać, stawało się w codziennej rzeczywistości coraz bardziej kłopotliwe i trudne. W mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkiwali bowiem rodzice – pierwotni nabywcy, ich dorosły syn K. B. (z czasem – wraz z narzeczoną) oraz ich dorosła córka I. K. z mężem i dziećmi. Praktycznie rzecz ujmując, w dacie dokonania transakcji zamiany w lokalu tym zamieszkiwały dwie pełne rodziny oraz syn pierwotnych nabywców ze swoją partnerką, co realnie powodowało, że mimo niesformalizowania jeszcze związku K. B. zamieszkiwały w



mieszkańcu trzy rodziny . Dokonanie więc w lipcu 2003 r. zamiany tego mieszkania o tak dużym metrażu na dwa mniejsze, ale odrębne, miało w zamierzeniu nadal służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tych osób, a jedynie w sposób właściwie zaadaptowany do ich realnej sytuacji rodzinnej. Bezspornie przecież przez ponad trzy lata zamieszkiwali w tym mieszkaniu, aż wreszcie skorzystali z nadarzającej się okazji, gdy wspólne tam życie niemal trzech rodzin w dłuższej perspektywie okazało się zbyt dokuczliwe. W świetle zasad współżycia społecznego zrozumiela wydaje się więc podjęta przez W. i S. B. (1) decyzja o dokonaniu takiej zamiany. W szczególności, że K. B. następnie także założył swoją rodzinę i przedłużanie dotychczasowego modelu zamieszkiwania w tym jednym lokalu spowodowałoby, iż w rezultacie zamieszkiwałyby w jednym wspólnym lokalu aż trzy rodziny.

Żadne okoliczności tej sprawy nie przemawiają również za tym, aby pozwani kierowali się przy tym chęcią zysku. Przede wszystkim była to transakcja zamiany, a nie sprzedaży, zaś dopłata była minimalna i została wykorzystana faktycznie także na potrzeby mieszkaniowe. Zbywcy mieli bowiem otrzymać od R. K. (1) dopłatę w wysokości 20.000 zł, ale już z treści aktu notarialnego wynika, że kwota 16.396,78 zł została przeznaczona na spłatę kredytu, który – jak wyjaśniła W. B. – został im udzielony na wykup przedmiotowego mieszkania od Gminy w roku 2000. Nie sposób także uznać, że małżonkowie B. wzbogacili się choćby o pozostałą kwotę 3.603,22 zł, gdyż zgodnie z zeznaniami tej pozwanej, suma ta została przeznaczona na wykonanie przez R. K. (1) niezbędnego remontu w łazienkach znajdujących się w nabywanych mieszkaniach. O rzeczywistych intencjach strony pozwanej świadczy wreszcie doskonale fakt dalszego zamieszkiwania tych osób w mieszkaniach objętych transakcją zamiany. I tak w jednym z nich zamieszkuje I. K. wraz z mężem i dziećmi, natomiast w drugim - W. B. oraz K. B. z jego żoną i dziećmi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zatem w takiej sytuacji zasadnie przypisać W. B. i jej mężowi postępowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, działania z chęci nieetycznego i niezgodnego z celem ustawy wzbogacenia się kosztem powódki. Wręcz przeciwnie, nie wydaje się być zgodne z zasadami współżycia społecznego rozwiązanie sprowadzające się niejako do „przywiązania” właścicieli do konkretnego lokalu, bez względu na wszelkie sytuacje życiowe, czy też wymuszanie koegzystencji trzech rodzin w jednym lokalu przez kolejne lata, wyłącznie po to, aby upłynął właściwy okres czasu wynikający z ustawy, uwalniający je od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Istotne jest przy tym, że w wyniku zamiany nadal zaspokojeniu ulegały potrzeby mieszkaniowe członków rodziny B., tyle tylko że w warunkach bardziej adekwatnych do ich sytuacji, co pozostaje w zgodzie z celem wprowadzenia preferencyjnych warunków sprzedaży nieruchomości za cenę uwzględniającą bonifikatę. Natomiast temu celowi nie odpowiadała jeszcze wówczas w pełni regulacja określająca podstawy powstania żądania zwrotu równowartości bonifikaty, albowiem celowościową przesłanką powstania tego prawa było wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, natomiast w razie zbycia lokalu mieszkalnego osobie obcej, prawo do zwrotu bonifikaty powstawało zawsze, niezależnie od przyczyny i celu zbycia. Zatem sytuacja prawna strony, która nieruchomość nabytą w trybie art. 68 ust. 2 u.g.n. wykorzystuje na cele mieszkaniowe oraz strony, która zbywa ją w zamian za prawo wykorzystywane również na cele mieszkaniowe, była - zgodnie z przepisem mającym zastosowanie w niniejszej sprawie - odmienna. Ustawodawca ostatecznie dostrzegł tę niekonsekwencję, czemu dał wyraz w nowelizacji z 2007 r. Wobec braku przepisów przejściowych zmiana ta oczywiście znajduje zastosowanie do stosunków powstałych po dniu jej wejścia w życie, a zatem nie do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Okoliczność ta, w połączeniu z przywołanymi powyżej realiami niniejszej sprawy, nie jest jednak bez znaczenia dla oceny roszczenia powódki pod kątem nadużycia prawa. Norma art. 5 k.c. zakazuje bowiem również czynienia z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Tymczasem bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być więc brany pod uwagę przy określeniu istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości.

Ponadto, Sąd odwoławczy pragnie zwrócić uwagę, iż brak wyraźnego unormowania wyjątku od zasady w przepisach prawa, tak jak ma to miejsce obecnie w art. 68 ust. 2a pkt 4 u.g.n., wcale nie był równoznaczny z powstaniem po stronie Gminy obowiązku żądania zwrotu bonifikaty od pozwanej, bez względu na konkretne okoliczności danego przypadku. W razie zbycia lokalu przed tą datą Gmina mogła bowiem odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, właśnie uwzględniając omówiony powyżej cel ustawy i okoliczności danej sprawy. Stąd wystąpienie z niniejszym roszczeniem

w tej szczególnej sytuacji faktycznej, gdy nabywcy w istocie zamienili przedmiotowy lokal na dwa inne, lepiej przystosowane do potrzeb życiowych ich rodziny, przemawiało za kwalifikowaniem takiego postępowania Gminy jako nadużycia prawa.

Dodatkowo zważyć trzeba, iż W. B. jest emerytką, S. B. (1) już nie żyje, a do grona spadkobierców należą jego dzieci - I. K. i K. B., którzy mają własne rodziny. Uwzględnwszy wysokość roszczenia oraz sytuację osobistą i finansową pozwanych należy stwierdzić, że obowiązek zwrotu tak znaczącej sumy stanowiłby dla nich aktualnie spore obciążenie.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż żądanie powódki nie zasługiwało na ochronę przez przyzmat powszechnie akceptowanych wartości, składających się na pojęcie sprawiedliwości oraz konstytucyjnego prawa ochrony rodziny i zapewnienia jej godziwych warunków egzystencji.

Kierując się powyższą argumentacją Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

W zakresie należnych pozwanym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy zdecydował się - na zasadzie art. 102 k.p.c. - odstąpić od obciążania nimi powódki, mając na względzie, iż oddalenie powództwa nastąpiło na podstawie art. 5 k.c., zważywszy dodatkowo, że koszty zaangażowania pozwanych w niniejszy proces zostały im już częściowo zrekompensowane na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

SSA D. Rostał SSA W. Kaźmierska SSA E. Buczkowska-Żuk