



Sygn. akt II CSK 286/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski

SSA Monika Koba (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko I. N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 lutego 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 złotych (dwa tysiące siedemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z 8 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo Gminy Miasta S. przeciwko I. N. o zapłatę kwoty 183.168,81 zł z ustawowymi odsetkami od 6 lipca 2010 r. z tytułu zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej pozwanej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy ustalił, iż 29 grudnia 1999 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. P. 17/3 w S. za cenę 37.006,73 zł z uwzględnieniem 75% bonifikaty oraz 30% ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty. Wartość lokalu mieszkalnego została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 211.467 zł. Przed transakcją sprzedaży pozwana przeprowadziła gruntowny remont lokalu. Postanowienia umowy sprzedaży nie zawierały wskazania dotyczącego ewentualnego obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w razie zbycia lokalu przed upływem karencji ustanowionej w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz 651 z późn zm.; dalej u.g.n.). W dniu 2 lutego 2000 r. pozwana zawarła umowę przedwstępną, a miesiąc później definitywną, sprzedaży lokalu K. i A. małżonkom W., nie będącym dla niej osobami bliskimi, za cenę 210.000 zł. Część kwoty uzyskanej ze sprzedaży pozwana wydatkowała na wykończenie wybudowanego przez siebie domu. Wobec braku reakcji pozwanej na wezwanie przedprocesowe z 19 lutego 2010 r., powódka 1 marca 2010 r. złożyła w sądzie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, pozwana odmówiła jednak zawarcia ugody.

Oceniając żądanie pozwu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym 2 marca 2000 r., Sąd Okręgowy uznał, iż jest ono uzasadnione co do zasady, zbycie lokalu w okresie karencji rodzi bowiem obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Nie podzielił stanowiska pozwanej jakoby żądanie było przedawnione, wskazując, iż w analizowanym przypadku termin przedawnienia wynosi 10 lat (art. 118 k.c.), jego wymagalność określa data zbycia lokalu w okresie karencji (art. 120 § 1 k.c.), a bieg terminu przedawnienia został przerwany zawezwaniem do próby ugodowej (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Roszczenie strony

powodowej nie może jednak korzystać z ochrony, gdyż sprzeciwiają się temu w okolicznościach sprawy zasady współżycia społecznego. Za takim stanowiskiem przemawiają zdaniem tego Sądu: nie udzielenie pozwanej przy zawarciu umowy informacji o zasadach zwrotu bonifikaty w okresie karencji, poczynienie przez pozwaną na lokal znacznych nakładów finansowych oraz przeznaczenie części środków uzyskanych ze sprzedaży na wykończenie domu, co zgodnie z aktualnie obowiązującą regulacją u.g.n zwalniałoby pozwaną od obowiązku zwrotu bonifikaty.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji powódki zmienił wyrok Sądu Okręgowego i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 183.168,81 zł z ustawowymi odsetkami od 6 lipca 2010 r. wraz z kosztami procesu za obie instancje.

Akceptując ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie podzielił jego oceny, co do ciążącego na powódce obowiązku informacji o zasadach zwrotu bonifikaty oraz co do sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem tego Sądu, skoro pozwana sprzedała lokal nabyty z bonifikatą w okresie karencji to żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n jest uzasadnione. Przesłanką uwzględnienia tego żądania nie jest udzielenie pozwanej informacji o zasadach zwrotu bonifikaty, skoro wynikają one z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a źródłem roszczenia nie jest umowa.

Zaakceptował również dokonany przez powódkę sposób wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem wskazując, iż waloryzacja bonifikaty powinna być dokonana na dzień, ustalony zgodnie z art. 120 § 1 k.c. tj. w rozpoznawanym przypadku maj 2000 r. Uznał, iż obowiązek zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n dotyczy również ulgi z tytułu jednorazowej zapłaty.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również żadnych podstaw do odmówienia powódce ochrony na podstawie art. 5 k.c. Zdaniem tego Sądu przeciwko stosowaniu tej wyjątkowej regulacji przemawia przystąpienie przez pozwaną do rozporządzenia lokalem zaledwie miesiąc po jego nabyciu celem uzyskania środków na wykończenie domu, działanie w jaskrawej sprzeczności z celem udzielenia bonifikaty polegającym na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę dla którego stanowi on centrum życiowe jak i dobra sytuacja finansowa pozwanej.

Podejmując problem nakładów na lokal Sąd Apelacyjny uznał, iż nadużycie prawa jest w tym zakresie wywodzone z niezgodnego z prawem postępowania pozwanej, która czyniła nakłady celem zapewnienia sobie i dzieciom komfortowych warunków mieszkaniowych, a możliwości korzystania z nakładów sama się pozbawiła zbywając lokal w okresie karencji. Nie znalazł również podstaw do podzielenia stanowiska Sądu Okręgowego, iż pozwana zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n byłaby zwolniona od obowiązku zwrotu bonifikaty, skoro nie przeznaczyła środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a na wyposażenie domu w którym zamieszkiwała jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej.

W skardze kasacyjnej pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Skarga kasacyjna została oparta na zarzutach naruszenia prawa materialnego:

1) art. 68 ust. 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 stycznia 1999 r. tj. w dniu nabycia lokalu przez pozwaną, jak i w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 marca 2000 r., tj. w dniu zbycia lokalu, poprzez błędną jego wykładnię polegającą na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, iż:

- Gmina jest uprawniona do dochodzenia zwrotu kwoty równej wysokości udzielonej bonifikaty, pomimo fakultatywnego jedynie charakteru uprawnienia Gminy do żądania zwrotu bonifikaty oraz braku wskazania przez nią przy zawieraniu umowy na wolę skorzystania z tego uprawnienia,

- żądanie zwrotu dotyczy nie tylko bonifikaty przewidzianej w art. 68 ust. 1 u.g.n, ale również ulgi, przyznawanej na podstawie odrębnych przepisów tj. w niniejszej sprawie - na podstawie przepisu § 5 ust. 3 uchwały Nr XLI/522/97 Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków,

2) art. 68 ust. 2 u.g.n w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 stycznia 1999 r. tj. w dniu nabycia lokalu przez pozwaną, jak i w brzmieniu obowiązującym w dniu

2 marca 2000 r., tj. w dniu zbycia lokalu w zw. z art. 18 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 9 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz przepisem art. 30 ust. 1 i 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że dopuszczalne jest wystąpienie przez Gminę z żądaniem zwrotu udzielonej uprzednio bonifikaty w sytuacji braku przepisów prawa miejscowego, tj. braku stosownej uchwały organu stanowiącego Gminy,

3) art. 60 k.c. w zw. z art. 2 i 8 ust. 2 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, polegające na tym, że Sąd zasądził od pozwanej zwrot kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty, bez uprzedniego ustalenia, czy zwrot ten był objęty zgodnym zamiarem stron w momencie zawierania umowy,

4) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo zaistnienia do tego przesłanek tj. zasad współżycia społecznego przemawiających za niezasądzaniem od pozwanej, na rzecz Gminy kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty.

Powódka w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Ocenę zasadności zarzutów prawa materialnego Sąd Najwyższy dokonuje na podstawie stanu faktycznego, na którym oparto zaskarżone orzeczenie, jeżeli brak zarzutów z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. lub podstawa ta okazała się nieuzasadniona. Pozwana oparła skargę jedynie na zarzutach prawa materialnego. Wiążące dla oceny tego zarzutu są zatem ustalenia przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia, a wszystkie zarzuty z zakresu naruszenia prawa materialnego muszą się osadzać na faktach ustalonych przez Sąd II Instancji, a nie na stanie faktycznym hipotetycznie ustalonym przez skarżącą (art. 398³ § 3 k.p.c. oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Analizowana skarga kasacyjna wymogu tego nie spełnia, skoro powołuje się na informacje zamieszczane na stronie internetowej powódki odnośnie zasad zwrotu bonifikaty, w oparciu o który to dowód, Sąd Apelacyjny żadnych ustaleń nie

czynił. Opiera się na twierdzeniu o złej sytuacji finansowej pozwanej, która jak podnosi, nie ma majątku, dochodów, jest bezrobotna i schorowana, w sytuacji gdy Sąd Apelacyjny ustalił, iż sytuacja materialna pozwanej jest dobra. Skarga opiera się również na tezie, iż pominięcie w umowie zapisu dotyczącego zwrotu bonifikaty, było podyktowane zgodnym zamiarem stron, by uprawnienie organu wynikające z art. 68 ust. 2 u.g.n nie było realizowane mimo, iż Sąd Apelacyjny ustaleń takich nie poczynił.

Nie znajduje również żadnych podstaw w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia twierdzenie, iż pozwana w całości środki ze sprzedaży przeznaczyła na wykończenie wybudowanego domu, skoro Sąd II Instancji ustalił, iż miało to miejsce jedynie w części.

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 stanowił, 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).

Nie zachodzi również rozbieżność w judykaturze odnośnie analizowanej problematyki, a ta sygnalizowana przez skarżącą jest pozorna, skoro u podstaw stanowiska Sądu Najwyższego leżą zróżnicowane okoliczności faktyczne poszczególnych spraw, a nie odmienna wykładnia art. 68 ust. 2 u.g.n. Wyrokiem z 15 kwietnia 2011 r. Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 494/10 (Lex nr 1027172) oddalił żądanie zwrotu bonifikaty z uwagi na uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 5 k.c., a nie odmienną wykładnię art. 68 ust. 2 u.g.n.

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. Nie poczynienie przez Sąd oczekiwanego przez skarżącą ustalenia w tym przedmiocie nie może być kwestionowane w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c. oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Natomiast problematyki zasad wykładni umów, która powinna zmierzać do ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy dotyczy art. 65 § 2 k.c., a nie wskazany jako podstawa skargi art. 60 k.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje przy tym skargę kasacyjną w granicach podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), a wykładnia skargi w kierunku stwierdzenia istnienia podstaw, czy konstruowanie domniemań odnośnie intencji autora skargi nie jest dopuszczalne, skoro podstawy skargi wytyczają kierunek kontroli kasacyjnej.

Nie można podzielić stanowiska jakoby zwrot bonifikaty nie obejmował ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty, z uwagi na różnice terminologiczne akcentowane w skardze. 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. Wbrew stanowisku skarżącej 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 prawidłowo Sąd Apelacyjny uznał, iż 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. 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, co pominęła skarżąca 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.

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.

Odmienne stanowisko skarżącej nie bierze pod uwagę konieczności uzyskania zgody rady gminy na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2 c u.g.n) i oparte jest na wadliwej wykładni pojęcia organu o którym mowa w art. 68 ust. 1 i 2 oraz 68 ust. 2 c u.g.n, którym jest organ wykonawczy,

a nie uchwałodawczy.

Odwoływanie się do uchwały NSA z 9 października 2000 r. (OPK 15/00, ONSA 2001/1/18) opiera się na nieporozumieniu polegającym na utożsamieniu zarządu gminy, który w stanie prawnym przywołanym w analizowanym orzeczeniu był organem wykonawczym gminy z radą gminy. Pogląd wyrażony w przywołanej uchwale NSA nie wspiera stanowiska skarżącej, a wręcz mu przeczy, skoro dotyczy uchwały organu wykonawczego gminy i nie podejmuje w ogóle problematyki, której dotyczy analizowana podstawa kasacyjna (przedmiotem uchwały jest stwierdzenie cywilno - prawnego charakteru żądania organu wykonawczego gminy dotyczącego zwrotu bonifikaty).

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 całkowicie przekonuje zapatrywanie Sądu Apelacyjnego, o niemożności 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. Pozwana w ciągu dwóch miesięcy od zakupu lokalu z bonifikatą zbyła go z zyskiem rzędu 174.460,27 zł, przeznaczając uzyskane środki częściowo na wykończenie domu. 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 przyznania środków finansowych

na realizację innych wcześniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych, czy wydatkowania ich na dowolny cel. Wtórna sprzedaż przyniosła pozwanej 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). Natomiast uwzględnienie tej regulacji w płaszczyźnie naruszenia art. 5 k.c. nie wzmacnia argumentacji skarżącej, skoro aktualnie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu w okresie karencji nie można przeznaczyć na wykończenie domu, a jedynie na zamianę, zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Na powódce nie spoczywał ustawowy obowiązek informowania pozwanej o zasadach zwrotu bonifikaty, a pozwana 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, skoro waloryzacja została dokonana według stanu na maj 2000 r., a spadek siły nabywczej pieniądza przez okres 10 lat, powoduje, iż kwota zwracanej bonifikaty ma mniejszą wartość niż 10 lat temu.

Trafnie również Sąd Apelacyjny ocenił, iż podnoszenie problemu nakładów wynika w istocie ze zbycia lokalu w okresie karencji niezwłocznie po zakupie. Sąd nie ustalił przy tym, by nakłady były konieczne, obciążały wynajmującego, a pozwana miała zgodę na ich poniesienie. Skoro skarżąca, mimo postrzegania lokalu jako generującego wydatki i uciążliwego w zamieszkiwaniu nie zdała go, lecz zdecydowała się na zakup, celem uzyskania środków pieniężnych na inne cele, to prawną konsekwencją tego stanu rzeczy jest obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Natomiast zarzuty do wyceny lokalu należało zgłaszać przed transakcją stron, a nie na etapie obrony przed żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Skarżąca nie dostrzega również, iż 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. Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę, orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., 398²¹ k.p.c. i § 12 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz 1349, z późn zm.).