



Sygn. akt II CSK 494/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Alinie K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 17 marca 2010 r.,

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Rejonowego z dnia 30 listopada 2009 r., w ten sposób, że powództwo oddala;**
- 2) **zasądza od powoda na rzecz pozwanej zwrot całości poniesionych kosztów postępowania, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym .**

Uzasadnienie

Powód - Gmina Miasto S. domagał się zasądzenia od pozwanej Aliny K. kwoty 59.210,22 zł, z ustawowymi odsetkami z tytułu zwrotu zwaloryzowanej dopłaty udzielonej jej przy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła, że zarówno z protokołu uzgodnień poprzedzającego zawarcie umowy jak i z aktu notarialnego nie wynikało, że udzielenie jej bonifikaty ma charakter warunkowy. Nie wynikało to również z uchwały Rady Miasta w sprawie sprzedaży lokali, która powoływała się jedynie na art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 7 i 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej jako „ugn”). Zarzucała, że powód nie informował jej o możliwości utraty bonifikaty, oraz, że zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. w wersji ówczesnie obowiązującej nie istniał obowiązek zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem karencji. Obecne żądanie, po tak długim czasie, jest więc nadużyciem prawa. Nadto podniosła, że istnieją przesłanki do zwolnienia jej od zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, rozkładając płatność zasądzonej należność na 74 raty.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana była najemcą przedmiotowego lokalu, stanowiącego własność pozwanej Gminy. Wartość lokalu na dzień 16 kwietnia 1999 r. wynosiła 51.000 zł, a cena nabycia - z 75% bonifikatą, 30% ulgą za jednorazową wpłatą i 10% ulgą kombatancką – 8032,50 zł. W dniu 21 czerwca 1999 r. strony zawarły umowę wyodrębnienia i sprzedaży przedmiotowego lokalu. Pozwana nie uzyskała od pracowników powoda informacji o możliwości żądania od niej zwrotu ulgi cenowej. Nabyty od Gminy lokal pozwana zbyła w dniu 12 grudnia 2001 r. na rzecz osoby obcej za cenę 51.000 zł. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży powódka darowała synowi na budowę domu, w którym razem z nim zamieszkała, pokrywając dodatkowo część kosztów jego wykończenia. Dom ten z uwagi na brak środków na jego całkowite wykończenie został sprzedany, a w zamian kupione mieszkanie, dla pozwanej i jej syna. Pozwana ma 80 lat, choruje, utrzymuje się

z emerytury w kwocie 3172 zł. Pokrywa częściowo koszty mieszkania. Nie ma oszczędności, gdyż uzyskiwane na bieżąco środki finansowe przeznaczała na pomoc finansową dla bezrobotnych przez kilka lat synów.

Na tej podstawie Sąd Rejonowy uznał, że mimo braku zastrzeżenia w umowie sprzedaży lokalu możliwości żądania przez Gminę zwrotu ulgi udzielonej powódce, żądanie pozwu jest uzasadnione. Zawarta na podstawie u.g.n. i z powołanie się na nią umowa wywołała bowiem nie tylko skutki w niej przewidziane, ale także wynikające z ustawy (art. 56 k.c.), przewidującej taką możliwość. Wskazał, że zasądzenie zwrotu ulgi udzielonej kupującemu lokal mieszkalny od Gminy jest uzasadnione niezrealizowaniem celu jej ustanowienia w postaci ułatwienia dotychczasowemu najemcy nabycie lokalu stanowiącego centrum jego spraw życiowych. Ustawowa regulacja bonifikaty pozwala na obniżenie ceny sprzedaży pod warunkiem, że nabywca nie sprzeda lokalu w okresie karencji (z wyłączeniem sprzedaży na rzecz osoby bliskiej). Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że jest ona zwolniona od zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n., który wszedł w życie w dniu 22 października 2007 r. i nie ma zastosowania do zdarzeń sprzed tej daty. Dochodzone przez Gminę roszczenie powstało w momencie sprzedaży lokalu, a więc przed wejściem w życie tego przepisu. Stwierdził, że z uwagi na ciążący na powodowej Gminie obowiązek racjonalnego gospodarowania publicznymi środkami finansowymi nie zachodzą przesłanki do przyjęcia, że wystąpienie z powództwem przeciwko pozwanej stanowi nadużycie prawa.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej dzieląc ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną przyjęte przez Sąd pierwszej instancji. W związku z zarzutami apelacji wskazał, że bonifikata obejmowała wszystkie udzielone pozwanej ulgi. Oddalił wniosek apelującej o rozłożenie zasądzonej kwoty na mniejsze raty, jako nieuzasadniony ze względu na wysokość pobieranej przez nią emerytury.

W skardze kasacyjnej pozwana, w nawiązaniu do zarzutów podnoszonych we wcześniejszym postępowaniu zarzuciła naruszenie art. 65 w zw. z art. 5 k.c., 68 ust. 2a pkt 5, art. 68 ust. 2 u.g.n., art. 546 k.c., art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 5

Protokołu dodatkowego Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności w zw. z art. 17 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka. Wywodziła, że nakazanie jej zwrotu bonifikaty, narusza zasady współżycia społecznego oraz standardy demokratycznego państwa prawa. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, podniosła zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., przez dokonanie dowolnej i błędnej oceny dowodów i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności związanych z przesłankami zawarcia umowy i zamiarami stron.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie mogą odnieść skutku zarzuty skargi oparte na podstawie naruszenia przepisów postępowania, dotyczące art. 328 § 2 k.p.c. - z uwagi na brak precyzującego go uzasadnienia, i art. 233 § 1 k.p.c. – jako z ustawy niedopuszczalny, stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c.

Po zmianie art. 68 ust. 2 ugn, która weszła w życie 22 września 2004 r. także w odniesieniu do sprzedaży lokali przez Gminę przed tą datą, a zbytych już po tej dacie, istnieje obowiązek (a nie jak uprzednio możliwość) żądania przez Gminę od osoby, która zbyła lokal nabyty od Gminy z bonifikatą przed upływem karencji, jej zwrotu. Jest tak także wówczas, gdy Gmina oświadczyła, że nie będzie korzystać z tego prawa. Strony nie mogą bowiem zmienić swoją wolą przepisu bezwzględnie obowiązującego.

Zbycie lokalu mieszkalnego przez pozwaną nastąpiło w dniu 12 grudnia 2001 r. tj. przed wejściem w życie zmienionego art. 68 ust. 2 u.g.n., a co za tym idzie wystąpienie z żądaniem zwrotu bonifikaty – co zasadnie podnosi skarżąca - pozostawione było uznaniu powodowej Gminy.

Z przyczyn trafnie wskazanych w zaskarżonym wyroku, bezpodstawne są ponowione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 65 w zw. z art. 56 k.c. i art. 68 ust. 2 u.g.n., których uzasadnienie nie wykracza poza argumentację już uprzednio podnoszoną w apelacji, niedostateczną jednak – w ocenie Sądu Najwyższego - dla podważenia wyrażonego przez Sąd Okręgowy stanowiska odnośnie do wykładni tych przepisów.

Skarga kasacyjna pozwanej podlegała natomiast uwzględnieniu w oparciu o zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nieuwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) 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. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m. innymi z faktu, że zajęcie zostało przez niego spowodowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (wyrok SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607).

W tym kontekście, trafnie podnosi skarżąca, że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem, nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych. Zasadę tę, a w sferze stosunków prywatnych art. 546 § 1 k.c., naruszało zaniechania przez pozwaną Gminę poinformowania pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikat.

Wskazać należy też, że dodany w 2007 r., do u.g.n. art. 68 ust. 2 a pkt 5 wyłączył, obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki z niej uzyskane przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycia innego lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W takiej sytuacji faktycznej, która miała miejsce w przedmiotowej

sprawie, zgodnie z wolą ustawodawcy względ na zabezpieczenie interesów finansowych Gminy powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspakajania potrzeb obywateli w tym zakresie. Chociaż przepis ten - jak zasadnie uznał Sąd Okręgowy - nie ma w sprawie zastosowania, to jednak zawartej w nim normy i celu jej ustanowienia, nie można pominąć przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

W tym stanie rzeczy przy uwzględnieniu całokształtu przedstawionych okoliczności sprawy, udzielenie powodowi ochrony prawnej byłoby w ocenie Sądu Najwyższego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości składających się na pojęciu sprawiedliwości rozstrzygnięcie takie musiałoby być uznane za niesłuszne.

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i zmienił poprzedzający go wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu stosownie do jego wyniku (art. 98 § 1 i 3, w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.).