



Sygn. akt I CSK 167/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta [...]

przeciwko T. G. i W.Ł.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 marca 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 10 lipca 2014 r., ,

- I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) i 3 (trzecim) i w tej części oddala apelację powódki,**
- II. kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego obciąża powódkę, pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w [...].**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo Miasta [...] przeciwko T.G. i W.Ł. o zapłatę kwoty 415.811,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lutego 2011 r., tytułem zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej pozwanym przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy ustalił, iż pozwani w dniu 22 maja 2007 r. nabyli od powódki zajmowany przez ich dwunastoosobową rodzinę, lokal komunalny położony w [...] przy ul. E.11/67 o powierzchni 89,12 m², o wartości rynkowej 410.617 zł, za cenę 41.062 zł, wynikającą z udzielonej im 90% bonifikaty. W dniu 31 października 2007 r. pozwani zbyli ten lokal osobie obcej za cenę 800.000 zł, a w dniu 5 listopada 2007 r. nabyli za kwotę 435.000 zł spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w [...] przy ul. W. 10 o powierzchni 63,3 m², który jednak nie zaspokajał potrzeb mieszkaniowych dwunastoosobowej rodziny. Kolejny lokal przy ul. P. 8 w [...], o powierzchni 68,8 m², za cenę 458.000 zł nabyli dnia 29 września 2009 r., jednak umowę przedwstępną dotyczącą tego lokalu zawarli dnia 26 lutego 2009 r. i na jej podstawie uścili na rzecz sprzedającej 290.000 zł, zajmując lokal na potrzeby mieszkaniowe już 1 stycznia 2009 r. Opóźnienie w nabyciu drugiego lokalu mieszkalnego wynikało z poszukiwania lokalu w pobliżu ul. W., na parterze, z podjazdem dla osób niepełnosprawnych, co było uwarunkowane potrzebą pomocy córce i jej głęboko niepełnosprawnemu dziecku, wymagającemu stałej rehabilitacji. Wiązało się również z pobytem właścicielki zbywanego lokalu za granicą i potrzebą uzyskania przez jej członków rodziny niezbędnych pełnomocnictw. W dniu 21 stycznia 2011 r. powódka wezwała pozwanych do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a pozwani odmówili zwrotu, bezskutecznie ubiegając się o skorzystanie przez powódkę z możliwości odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015, poz.1774, ze zm. - dalej: „u.g.n.”).

Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie powódki narusza zasady współżycia społecznego i nie zasługuje na ochronę w świetle art. 5 k.c., skoro pozwani zrealizowali cel udzielenia bonifikaty, przeznaczając całość środków uzyskanych

ze sprzedaży mieszkania na zakup dwóch lokali mieszkalnych, zaspokajając w ten sposób potrzeby mieszkaniowe swojej licznej rodziny.

Po rozpoznaniu apelacji powódki Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 10 lipca 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uwzględnił powództwo w części, co do kwoty 189.734,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lutego 2011 r., a w pozostałym zakresie oddalił apelację, znosząc wzajemnie między stronami koszty procesu za obie instancje. Podzielając, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, nie podzielił jego oceny jakoby żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty było sprzeczne z art. 5 k.c. Wskazał, iż pozwani zaledwie po upływie 5 miesięcy od nabycia lokalu z bonifikatą, sprzedali go za cenę niemal dwudziestokrotnie wyższą, nie dochowując warunków umożliwiających przekształcenie udzielonej pomocy publicznej w bezzwrotną. Nie wykazali także, by po nabyciu lokalu z bonifikatą nastąpiły jakieś szczególne okoliczności mogące przemawiać za oddaleniem powództwa, a regulacja art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy. Mając jednak na względzie, iż pozwani po zbyciu lokalu nabytego z bonifikatą, zakupili przed upływem 12 miesięcy inny lokal, uznał, iż zwrotowi nie może podlegać cała zwaloryzowana bonifikata, a jedynie jej część w takiej proporcji, w jakiej cena ze sprzedaży, nie została przeznaczona na zakup mieszkania. W konsekwencji zasądził na rzecz powódki jedynie kwotę 189.734,67 zł, jako 45, 63% zwaloryzowanej bonifikaty, a w pozostałym zakresie apelację oddalił.

W skardze kasacyjnej pozwani zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punkcie pierwszym i trzecim wyroku, zarzucili naruszenie: art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. oraz art. 5 k.c. Formułując te zarzuty skarżący domagali się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i orzeczenia, co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, iż art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania

art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 141, poz. 1492), tj. w okresie od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu - tak jak w rozpoznawanym przypadku - sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. W konsekwencji, podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie jest stan prawny z chwili zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych (por. 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 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, nie publ., i z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11, nie publ.). Przyjęty przez Sąd Najwyższy kierunek wykładni intertemporalnych skutków nowelizacji art. 68 u.g.n jest korzystny dla osób, które nabyły lokal gminny przed 22 października 2007 r., skoro mogą skorzystać z palety wyłączeń obowiązku zwrotu bonifikaty, wprowadzonych przez ustawodawcę już po dacie nabycia lokalu mieszkalnego.

Wbrew stanowisku skarżących z treści analizowanej regulacji prawnej wprost wynika, iż art. 68 ust.2 u.g.n. nie znajduje zastosowania w stanach faktycznych unormowanych w art. 68 ust. 2 a pkt 5 u.g.n. jedynie w przypadku, gdy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu, nastąpi w ciągu 12 miesięcy od daty zbycia lokalu nabytego na preferencyjnych warunkach. Wykładnia celowościowa nie powinna prowadzić do wykreowania za pomocą orzeczenia sądowego normy prawnej niewyrażonej w przepisie. Nie można, zatem akceptować tezy skarżących jakoby zastrzeżony przez ustawodawcę termin na wydatkowanie pozyskanych ze sprzedaży środków finansowych, miał być pozbawiony znaczenia normatywnego.

Nie sposób natomiast odmówić racji skarżącym w zakresie, w jakim zarzucają naruszenie przez zaskarżone rozstrzygnięcie art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny trafnie wskazał, na wyjątkowy charakter tego przepisu, konieczność powściągliwego jego stosowania i wnikliwego rozpatrzenia wszystkich aspektów analizowanego przypadku. Rzecz jednak w tym, że wbrew teoretycznym wywodom akcentującym związek art. 5 k.c. z całokształtem okoliczności danej sprawy, nie

uwzględnił w swoich rozważaniach w najmniejszym choćby stopniu tych okoliczności. Tymczasem ocena zastosowania art. 5 k.c. jako środka obrony byłego najemcy przez żądaniem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wymaga zawsze rozważenia przeciwstawnych wartości, dokonania pogłębionej oceny wszystkich okoliczności rozpatrywanego przypadku oraz unikania wszelkiego schematyzmu.

Wprowadzenie do u.g.n. regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych uprawnienie otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali, ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust.1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej. Celem przyznawanego przywileju finansowego kosztem środków publicznych jest ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, nie publ.). Z kolei uchylenie obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w art. 68 ust. 2a punkt 5 u.g.n. służy temu samemu celowi, co jej udzielenie, a więc zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy i zamieszkującej wraz z nim rodziny, w postaci akceptowanej przez ustawodawcę, a nie uzyskaniu przez niego kosztem środków publicznych środków finansowych na realizację innych celów. W konsekwencji osoba, która uzyskała własność lokalu mieszkalnego ze znaczną pomocą publiczną nie ma obowiązku zwrotu tej pomocy wówczas, kiedy rozporządziła tym prawem w okresie karencji jedynie po to, by uzyskać analogiczne prawo lepiej odpowiadające jej potrzebom i nie odniosła przy tym dodatkowych korzyści (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2015 r., I CSK 623/14, nie publ.).

Natomiast wprowadzenie terminu na wydatkowanie uzyskanych środków w razie wtórnego zbycia nieruchomości przed upływem karencji i nałożenie na właściwe organy obowiązku dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty, miało

zapewniać kontrolę nad wykorzystaniem środków publicznych, by bonifikaty nie stawały się zbyt łatwym i pozbawionym kontroli sposobem umniejszania środków publicznych i przeznaczania ich na inne cele niż te, które uzasadniały udzielenie bonifikaty (Druk sejmowy z 12 marca 2003r., Nr 1421, Sejm IV Kadencji).

Ustawodawca chcąc uelastyczyć system zwrotu bonifikat, i mając na względzie, iż w okolicznościach konkretnego przypadku dochodzenie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, mimo spełnienia przesłanek ustawowych, może być społecznie nieuzasadnione, zapewnił gminie możliwość fakultatywnego odstąpienia od żądania zwrotu (art. 68 ust. 2 c u.g.n.). Miało to zapobiegać rygorystycznemu postrzeganiu tego obowiązku - co rodzi problemy w praktyce - czego przykładem, jest sprawa, w której wniesiono skargę.

W analizowanym przypadku pozwani przeznaczili całość środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu na zakup dwóch lokali mieszkalnych mających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który wypełnia zamiar ustawodawcy dotyczący zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikający z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Wprawdzie jednoznaczne wyartykułowanie przez ustawodawcę, iż nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zwalnia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty nastąpiło dopiero na skutek ustawy z dnia 12 czerwca 2015r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, (Dz.U. z 2015r., poz. 1180) która weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r., ale zmianę tego przepisu należy postrzegać jedynie, jako usunięcie pojawiających się w tym zakresie wątpliwości i usankcjonowanie kierunku wytyczonego przez judykaturę, w której konsekwentnie wskazywano, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe przyznaje uprawnienia o zbliżonym zakresie jak w przypadku prawa własności lokalu i jest powszechnie nabywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (Druk sejmowy Nr 3296, Sejm VII Kadencji).

Zbycie lokalu nastąpiło celem zrealizowania potrzeb mieszkaniowych licznej rodziny pozwanych w sposób dostosowany do ich możliwości i potrzeb, a nie wzbogacenia się kosztem uzyskanej pomocy publicznej, w opozycji do celu, który ma realizować regulacja art. 68 u.g.n. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika,

iż w nabytym od powódki lokalu złożonym z trzech pokoi, zamieszkiwało dwanaście osób, w tym niepełnosprawna wnuczka skarżących. Nabycie dwóch lokali mieszkalnych analogicznych wartościowo i funkcjonalnie do lokalu zbytego przed upływem karencji służyło, zatem rozkwaterowaniu licznej rodziny pozwanych, a nie szybkiemu wzbogaceniu się na różnicy między ulgową ceną nabycia własności, a wartością rynkową zbywanego mieszkania. Na gruncie art. 68 ust.2 pkt 5 u.g.n. pozbawione jest doniosłości czy uprawnieni nabywają za środki pochodzące ze sprzedaży jeden większy lokal czy dwa mniejsze, istotne jest jedynie by każdy z nabytych lokali był wykorzystywany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uprawnionych do bonifikaty i zamieszkujących z nimi osób bliskich.

Jedynym uchybieniem pozwanych było natomiast nie wydatkowanie całości środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania w stosunkowo krótkim czasie (jednego roku) od jego zbycia. Zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczącej drugiego lokalu nastąpiło jedenaście miesięcy po upływie terminu, ale przed tą datą strony planowanej transakcji zawierały umowy przedwstępne, a pozwani przeznaczili znaczną część środków na zakup lokalu i zajęli go na cele mieszkaniowe już w styczniu 2009 r. Z ustaleń poczynionych przez Sądy wynikało, iż do nabycia drugiego lokalu po dwunastomiesięcznym terminie określonym w art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n. doszło z uwagi na poszukiwania mieszkania zlokalizowanego w pobliżu pierwszego nabytego lokalu, spełniającego warunki niezbędne dla niepełnosprawnej wnuczki skarżących (parter, podjazd dla osób niepełnosprawnych) jak i komplikacje związane z pobytem właścicielki lokalu za granicą. W tych warunkach zachowanie rocznego terminu mogło obiektywnie rzecz biorąc nastroczać trudności.

W tych okolicznościach wzgląd na zabezpieczenie interesów finansowych powódki, motywowany wyłącznie kwestiami formalnymi związanymi z uchybieniem terminu, powinien ustąpić ważnemu społecznie interesowi zaspakajania potrzeb mieszkaniowych skarżących i członków ich wielodzietnej rodziny. Nie sposób skonstruować w tego rodzaju sprawach katalogu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 5 k.c., ale niewątpliwie należy do nich sytuacja, gdy były najemca przeznaczył całość środków uzyskanych ze zbycia lokalu przed upływem karencji na zakup wartościowo i funkcjonalnie analogicznych lokali mieszkalnych, ale

uczynił to po terminie, z przyczyn mających usprawiedliwienie w okolicznościach danego przypadku. Egzekwowanie przez powódkę zwrotu bonifikaty w takim stanie faktycznym zaprzepaści cel jej udzielenia, który został zrealizowany, mimo wydatkowania części środków z uchybieniem terminu. Tego rodzaju działanie jest sprzeczne z funkcją społeczno-gospodarczą przysługującego powódce prawa, zwłaszcza, gdy zważyć na jej szczególny status w zakresie ciążących na niej obowiązków w stosunku do członków lokalnej społeczności. Powódka nie korzystając w rozpatrywanym przypadku z możliwości zastosowania art. 68 ust. 2c u.g.n. traktuje przy tym identycznie osoby, które zbyły lokal i przeznaczyły uzyskaną pomoc publiczną na dowolne cele oraz te, które całość środków wydatkowały zgodnie z przeznaczeniem, ale z przyczyn usprawiedliwionych okolicznościami po terminie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywano, iż podstawą do stosowania art. 5 k.c. w sprawach dotyczących zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty mogą być również sytuacje, gdy były najemca z przyczyn od siebie niezależnych, wynikających przykładowo z choroby, niepełnosprawności, wypadku losowego, utraty pracy lub źródła innych dochodów, wdowieństwa lub wielodzietności znajduje się w sytuacji życiowej i materialnej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej mu zwrot zwaloryzowanej bonifikaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 555/14, nie publ.). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozwana z uwagi na niepełnosprawność spowodowaną wylewem, utrzymuje się z zasiłku pielęgnacyjnego i pomocy społecznej w postaci stałego zasiłku i nieodpłatnych posiłków zapewnianych przez powódkę. Z kolei pozwany utracił źródło zarobkowania w postaci działalności gospodarczej wskutek zaangażowania w opiekę i rehabilitację żony, był hospitalizowany w związku z depresją i próbą samobójczą i korzysta z wsparcia powódki w ramach pomocy społecznej (nieodpłatne posiłki). Ten stan rzeczy dodatkowo uwypukla sprzeczność działania powódki z treścią art. 5 k.c., skoro z jednej strony dostrzega potrzebę udzielenia pozwanym wsparcia socjalnego w ich aktualnej sytuacji materialnej i życiowej, a jednocześnie żądając zwrotu bonifikaty, spowodowałaby konieczność zbycia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, skoro nie byłiby oni w stanie, w inny sposób zadośćuczynić jej roszczeniu.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w zaskarżonym zakresie (punkt 1 i 3) i orzekł, co do istoty sprawy w ten sposób, że oddalił również w tej części apelację powódki, obciążając ją na podstawie art. 98, 99 i 108 §1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego i pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w [...].

kc