



Sygn. akt II CSK 93/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie ze skargi S. M. i B. M.

o wznowienie postępowania zakończonych prawomocnym wyrokiem

Sądu Rejonowego w Ł.

z dnia 8 lutego 2013 r., sygn. akt I C (...)

wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł.

przeciwko S. M. i B. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 20 lipca 2015 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ł., pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - Miasto Ł. pozwem wniesionym w dniu 8 czerwca 2012 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych B. i S. M. kwoty 51.580,83 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Ł. uwzględnił powództwo w całości. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 20 listopada 2014 r., po wznowieniu postępowania w następstwie uwzględnienia skargi pozwanych, opartej na podstawie nieważności, zmienił wskazane orzeczenie i oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 20 lipca 2015 r. oddalił apelację powoda.

Podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięć sądów obu instancji była zbieżna. Ustalono, że pozwani umową z dnia 17 grudnia 2002 r. nabyli od powoda prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. T. wartości 61.100 zł. W następstwie bonifikaty cenę lokalu obniżono do kwoty 9.776 zł. W umowie zamieszczono pouczenie o możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. Pozwani zbyli lokal w dniu 28 lutego 2003 r. osobom trzecim za cenę 59.000 zł. Wcześniej, tj. w 1998 r. pozwani nabyli niezabudowaną nieruchomość położoną w Ł. przy ul. K., przy czym zbywca przeniósł na ich rzecz pozwolenie na budowę. Pozwani wznieśli budynek mieszkalny, na który w okresie od marca do grudnia 2003 r. wydatkowali kwotę 41 200 zł.

Sąd drugiej instancji podzielił ocenę, że żądanie zwrotu bonifikaty jest zasadne, ale nie korzysta z ochrony prawnej wobec naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Wskazał, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umów nabycia i zbycia lokalu właściwy organ mógł żądać zwrotu bonifikaty lub, uwzględniając cel ustawy, od tego odstąpić zatem przepis nie miał charakteru bezwzględnie obowiązującego. Celem rozwiązania ustawowego było ułatwienie zakupu lokalu i stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez najemcę. Zmiana przepisu, wprowadzona z dniem 22 października 2007 r., przewidywała że obowiązek zwrotu nie ma zastosowania, jeżeli środki uzyskane z jego odsprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego

lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu wszyscy uczestnicy obrotu prawnego, znajdujący się w identycznej sytuacji, powinni być traktowani tak samo, a zasadę tę narusza odmienna ocena uzależniona od daty zbycia lokalu. Pozwani należycie wykazali, że uzyskane środki przeznaczyli na budowę domu, zamieszkali w nim, zatem cel ustawy został zrealizowany. Sąd podkreślił, że za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawia wystąpienie przez gminę z żądaniem zwrotu bonifikaty niemal po dziesięciu latach, kiedy uzyskana kwota już dawno została wydatkowana. Wobec takiej zwłoki interes finansowy gminy powinien ustąpić przed ważnym społecznie interesem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Sąd dał wiarę pozwany, że przed kupnem o zamiarze odsprzedaży poinformowali pracowników powoda i uzyskali informację, że w takiej sytuacji nie będzie on dochodził zwrotu bonifikaty. Stwierdził, że powód nie wykazał, że pozwany nie udzielono mylnej informacji w tym zakresie, a z zasad współżycia społecznego wynika nakaz postępowania zgodnie z dobrymi obyczajami, ponadto na podmiotach zaufania publicznego, w tym jednostkach samorządu terytorialnego spoczywa obowiązek szczególnie starannego działania. Obywatel, będący słabszym partnerem, ma prawo pozostawać przekonaniu, że działanie jego organów nie spowoduje negatywnych konsekwencji finansowych i nie narazi go na konflikt z prawem. Zasadę tę narusza zaniechanie informowania przez gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Ł. skargę kasacyjną złożył powód. Skarga, oparta na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., zarzuca naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2 u.g.n. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w uznaniu, że art. 5 k.c. może co do zasady, a nie tylko w drodze wyjątku wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty, art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że przepis ten ma szersze zastosowanie, w szczególności nie wymaga rozważenia interesów obu stron i poprzez ogólne odwołanie do zasad współżycia społecznego może pozbawić gminę dyskrecyjnego uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty.

Sąd Najwyższy zważył:

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i piśmiennictwa naruszenie zasad współżycia społecznego, wpływających na zakres wykładni i stosowania prawa, należy traktować na równi z naruszeniem prawa materialnego wówczas, gdy należą one do podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Przepisy prawne odsyłające do tych zasad stanowią klauzule generalne, wskazujące sądowi obiektywne mierniki oceny mające zapobiegać dowolności oceny sędziowskiej. Prawdliwość ich zastosowania podlega kontroli w postępowaniu kasacyjnym.

W sprawie, w której wywiedziono skargę kasacyjną Sąd Okręgowy nie zaprzeczył obowiązywaniu normy prawnej przyznającej gminie roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, m.in. jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia zbył nieruchomość (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie nabycia i odsprzedaży lokalu - jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej. W judykaturze przyjęto, że skoro treść stosunku zobowiązaniowego kształtuje także ustawa (art. 56 k.c.), to przewidziane wskazanym przepisem uprawnienie gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowi element umowy sprzedaży, niezależnie od zamieszczania w niej informacji w tym przedmiocie, chyba że zgodny zamiar stron wyłączenia uprawnienia do żądania zwrotu znalazł wyraz w oświadczeniu woli zbywcy zamieszczonym wprost w umowie (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04, nie publ., z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, nie publ., z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, nie publ.). Wyjaśniono, że na skutek zaistnienia stanu faktycznego, odpowiadającego hipotezie normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia lokalu w oznaczonym terminie na rzecz osób trzecich, powstaje stosunek prawny jednostronnie zobowiązujący, określany jako stosunek zwrotu bonifikaty, przy czym jest on odrębny od umowy sprzedaży będącej podstawą pierwotnego nabycia, jakkolwiek pozostaje z nią w funkcjonalnym związku.

Sąd drugiej instancji uznał, że odwołanie się do zasad słuszności przez pozwanych było uzasadnione i - opierając się na konstrukcji nadużycia prawa

podmiotowego poprzez jego wykonywanie, nie zasługujące w okolicznościach sprawy na pozytywną ocenę - uznał, że roszczeniu powoda należy odmówić udzielenia ochrony prawnej (art. 5 k.c.). Klauzula generalna zawarta w tym przepisie wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Klauzula każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/05, OSN 1999 nr 4, poz. 75).

Skarga kasacyjna trafnie kwestionuje zasadność zastosowania w odniesieniu do roszczenia powoda art. 5 k.c. Jak wyjaśniono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 271/12 (nie publ.) zastosowanie lub odmowa zastosowania tego przepisu musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjną prezentację argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących. Sąd drugiej instancji odwołując się do niej pominął, że udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego uzyskiwany kosztem środków publicznych, stawiający go w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe

drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej, co nakazuje ścisłą wykładnię przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju. Wbrew stanowisku Sądu celem ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzającej wskazane preferencje, nie było ułatwienie pozyskania przez najemcę środków pieniężnych, w postaci różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i odsprzedaży prawa do lokalu, dla realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w dowolny wybrany sposób, tylko kierunkowa pomoc ułatwiająca stabilizację dotychczasowych stosunków prawnych związanych z korzystaniem z zajmowanego dotąd lokalu poprzez umożliwienie uzyskania „mocniejszego prawa”. Uznaniowy charakter korzystania z roszczenia o zwrot bonifikaty miał jedynie zapewnić podmiotowi publicznemu luz decyzyjny, niezbędny w sytuacjach szczególnych. Późniejsze rozwiązania ustawowe świadczą wprawdzie o zmianie preferencji ustawodawcy, ale nie uzasadniają antycypacyjnej oceny podjętych czynności z odwołaniem do obecnych celów i wartości. Podkreślenia wymaga, że liczba zmian legislacyjnych dotyczących zasad zwrotu bonifikaty była znaczna i zmierzała do ich dostosowywania do praktyki rynkowej. Z jednej strony ustawodawca ułatwiał uzyskanie samodzielnego tytułu prawnego, z drugiej zmierzał do ograniczenia nadużyć w zakresie wykorzystywania uprawnień oraz czerpania nieuzasadnionych korzyści z obrotu lokalami mieszkalnymi. W tym kontekście wskazać należy na niewielki odstęp czasowy między nabyciem, a zbyciem prawa do lokalu przez pozwanych (2,5 miesiąca) oraz znaczną kwotę uzyskanego przez nich przysporzenia majątkowego (pięciokrotnie przekraczającego cenę nabycia).

Chybione jest także odwoływanie się do rzekomej informacji anonimowego pracownika Urzędu Gminy o „nie dochodzeniu zwrotu” w wypadku, gdy kwota uzyskana z odsprzedaży zostanie przeznaczona na cele mieszkaniowe. Oczywiście jest, że decyzja taka musiałaby być podjęta przez właściwy organ w odpowiednim trybie. Niezależnie od tego, że w umowie zawartej przez strony zamieszczono stosowne pouczenie przypomnieć należy, że Gmina nie ma obowiązku informowania przy sprzedaży lokalu ani o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., ani o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakiego źródłem jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z

kontrahentów. Każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r., II CSK 763/14, nie publ.). Nieuzasadnione jest stosowanie w związku z opóźnieniem dochodzenia roszczenia, wniesieniem pozwu krótko przed upływem terminu przedawnienia tak daleko idącej sankcji, jak ubezszkudzenie całego roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Przypomnieć ponadto należy pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu sprawy o podobnym stanie faktycznym, w myśl którego uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym 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 dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ.).

Z tych względów naruszenie wskazanych przepisów prawa materialnego uzasadnia podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego przed Sądem Najwyższym orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

jw

r.g.