

Sygn. akt I ACa 479/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna SSA Dariusz Ryszał
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko H. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 8 maja 2012 r., sygn. akt I C 234/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej H. P. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 121.503,92 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy pięćset trzy złote i dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 roku,

2. nie obciąża pozwanej kosztami procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Dariusz Ryszał Ryszard Iwankiewicz Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 479/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. pozwem z dnia 24 stycznia 2012 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej H. P. kwoty 122.114 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty i obciążenie pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 26 stycznia 2012 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana H. P. w sprzeciwie od tego orzeczenia wniosła o oddalenie powództwa, wskazując na brak wiedzy w momencie zakupu mieszkania jak i przed jego zbyciem, iż kiedykolwiek w przyszłości będzie musiała zwrócić pieniądze z tytułu uzyskanej bonifikaty, a nadto podniosła brak podstaw prawnych do żądania zwrotu bonifikaty.

Wyrokiem z dnia 8 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie to zostało poprzedzone ustaleniem, że w dniu 27 września 1999 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w S. przy ul. (...), sprzedaży oraz oddania w wieczyste użytkowanie pomiędzy powódką Gminą M. S. a pozwaną H. P.. Zgodnie z § 5 tej umowy powódka ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni 62,41 m² i sprzedała H. P. 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 § 7 tej umowy pozwani zapłacili cenę sprzedaży przedmiotowego w wysokości 20.790 zł po zastosowaniu bonifikaty 75 % oraz po zastosowaniu ulgi 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny od kwoty 118.800 zł. W treści umowy przywołano, iż strony przedłożyły wśród dokumentów uchwałę Rady Miasta S. Nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków (§2a) oraz określono w §4 umowy, że strony zawierają umowę na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 z 1997 r. poz. 741 ze zmianami) oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z 1994 r. poz. 388 ze zmianami). Pozwana w toku uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ani też w trakcie zawierania powyższej umowy w żaden sposób nie była informowana przez powódkę o obowiązku zwrotu kwoty pieniężnej z tytułu bonifikaty w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Po krótkim okresie zamieszkiwania pozwana postanowiła sprzedać lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., albowiem był on położony na trzecim piętrze, wymagał remontu i był opalany piecami, a to wiązało się z koniecznością noszenia węgla i samodzielnego opalania mieszkania. Po śmierci męża pozwana, mając lat 62 i będąc wdową nie miała możliwości samodzielnego zamieszkiwania w mieszkaniu, którego była właścicielką. W dniu 17 maja 2004 r. została zawarta pomiędzy pozwaną H. P. umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni 62,41 m² wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części i w prawie współużytkowania wieczystego na 99 lat udziału w działce znajdującej się pod tym budynkiem wynoszący (...) części. Zgodnie z § 3 ust. 1 tej umowy cena została ustalona przez strony na kwotę 106.000,00 zł.

Następnie pozwana przeznaczyła pieniądze z uzyskanej sprzedaży lokalu na zakup 1/2 udziału nieruchomości położonej w M., w którym obecnie mieszka wraz z jedyną córką - E. P. (do niej należy pozostały udział), pod opieką której pozostaje.

Pismem z dnia 26 maja 2011 r. Gmina M. S. wezwwała pozwaną do zwrotu bonifikaty tj. kwoty 148.448,16 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), udzielonej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Rady Miejskiej S. Nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Powyższe wezwanie odebrała pozwana.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, że powództwo Gminy M. S. okazało się nieuzasadnione i podlegało oddaleniu w całości.

Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że miarodajna dla określenia prawa czasowo właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości.

W oparciu o brzmienie przepisu przypadającego na pierwotne nabycie lokalu przez pozwanych od powódki zważył, że art 68 ust. 2 u.g.n. nie mógł stanowić samoistnej podstawy żądania pozwu. Sąd Okręgowy doszedł do konstatacji, że umowa sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych przez powódkę jest zwykłą umową prawa cywilnego, podlegającą wszelkim rygorom przepisów kodeksu cywilnego, uzupełnionym jedynie przez przepisy szczególne - ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sposobu wyznaczania ceny, czy ściągania należnych świadczeń w przypadku nie wywiązania się z umowy nabywców. Wychodząc więc z założenia, że strony łączą umowa sprzedaży zwrócił uwagę na treść art. 353 k.c., który - jego zdaniem, nakazuje aby świadczenie dłużnika było oznaczone już w momencie powstania zobowiązania, a jeśli tak nie jest, to zobowiązanie stron powinno wskazywać kryteria umożliwiające rozpoznanie świadczenia dłużnika najpóźniej przy wykonywaniu zobowiązania, a więc zawierać między innymi odesłanie do innych przepisów konkretnych ustaw, jakie mogą dookreślać obowiązki dłużnika. Celem zobowiązania jest bowiem na gruncie art. 353 k.c. zaspokojenie interesu wierzyciela i dłużnik musi wiedzieć, jakie są jego obowiązki. W niniejszej sprawie pozwana nie została poinformowana o treści obowiązującego przepisu stanowiącego o zwrocie kwoty równowartości udzielonej bonifikaty nie tylko w umowie, ale i w okresie uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy. Nadto, uchwała Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, nie zawiera żadnego zobowiązania dla Urzędu Miasta wykonującego te uchwały do zawierania w treści umów z nabywcami informacji o prawie powódki do żądania zwrotu udzielonej ulgi.

Sąd Okręgowy podzielił zatem stanowisko pozwanej, iż brak podstaw aby żądanie powódki miało jakiegokolwiek podstaw prawne.

Nadto, Sąd I instancji dostrzegł, że 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. Ustawa dała im do tego prawo, lecz ich nie zobowiązała (obligatoryjnie) do domagania się zwrotu tych ulg, gdy nabywca sprzedał lokal przed upływem wskazanego w przepisie okresu. Oznacza to zdaniem Sądu, że w dacie obowiązywania przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n., w przypadku pozwanej powódka była zobowiązana do zawarcia w umowie wszelkich istotnych postanowień, których będzie wymagała od dłużników w wykonaniu umowy.

Nadto, w ocenie Sądu zachowanie powódki narusza zasady współzycia społecznego, bowiem mimo pozoru wykonywania prawa podmiotowego powódka tak naprawdę nie ma uprawnienia do twierdzenia, że takie prawo posiada. Powódka nigdy w żadnej formie nie wspominała, że zamierza uczynić użytek z przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i domagać się zwrotu ulgi, a wręcz przeciwnie przez 7 lat nie zgłaszała żądania jej zwrotu. Zwrócił uwagę, iż pozwana nie nadużyła prawa, gdyż pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przeznaczyła ostatecznie na kupno udziału w nieruchomości (pozostały udział należy do córki). Mieszkając z córką pozwana pozostaje pod jej opieką, pozwana ma zapewnione poczucie bezpieczeństwa na tzw. „stare lata”, a to nie jest z pewnością niezgodne z prawem.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki - Gminy M. S. kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji, z pozostawieniem temu sądowi kwestii rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 maja 2004 r., a więc w dacie wtórnego zbycia przez pozwaną lokalu nabytego z bonifikatą od powódki, poprzez jego nie zastosowanie w sprawie, naruszenie art. 353 kodeksu cywilnego poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że skoro świadczenie pozwanej o zwrot bonifikaty nie zostało ujęte jako element umowy sprzedaży lokalu, to roszczenie o zwrot bonifikaty powódce nie przysługuje, gdyż powódka była zobowiązana do zawarcia w umowie wszelkich istotnych postanowień, których będzie wymagała od dłużnika w wykonaniu umowy, naruszenie art. 353 1 k.c. poprzez błędne i nieuzasadnione przyjęcie, że skoro w umowie sprzedaży lokalu przy ul. (...) strony nie przewidziały, nie zastrzegły zwrotu bonifikaty, to art. 68 ust 2 u.g.n. nie jest normą bezwzględnie obowiązującą. Tymczasem art. 68 ust 2 jest przepisem prawa bezwzględnie obowiązującym, tyle tylko, że fakultatywnym jest uprawnienie właściwego organu do skorzystania z niego, naruszenie art. 56 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, że art. 68 ust 2 u.g.n. obowiązuje jedynie wówczas, gdy jego treść jest powołana w umowie. Wskazała także na błędne i nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd I instancji, że powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot bonifikaty, gdyż roszczenie to nie wynika ani z umowy, ani z ustawy oraz błędne przyjęcie przez Sąd I Instancji, że w świetle uchwały Rady Miasta S. nr XVI/ 316/ 04 z dnia 16 lutego 2004 r. żądanie powódki w stosunku do pozwanej nie ma jakiegokolwiek podstaw prawnych oraz naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w sprawie i nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd I instancji, że roszczenie powódki narusza zasady współżycia społecznego z tego powodu, że powódka nie wskazała źródła stosunku prawnego, a jej żądanie ma charakter nadużycia prawa, bowiem mimo pozorów wykonywania prawa podmiotowego powódka tak naprawdę nie ma uprawnienia do twierdzenia, że takie prawo posiada. Wskazała też na naruszenie art. 385 § 2 k.c. poprzez uznanie, że umowa zbycia pozwanej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) narusza dobre obyczaje gdyż nie zawiera zastrzeżenia o treści art. 68 ust 2 u.g.n.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są bezsporne, albowiem powódka nie kwestionuje ich we wniesionej apelacji. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjmuje zatem jako własne.

Stąd też jurydycznej weryfikacji poddać należało sformułowaną na podstawie ustaleń faktycznych ocenę prawną roszczenia zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Konkretyzując podstawę prawną żądania pozwu, Sąd pierwszej instancji słusznie stwierdził, że stanowił ją przepis 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 roku. Podzielając przy tym stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118, Biul.SN 2010/2/9) i podtrzymane w orzeczeniach z 7 lipca 2011 r. (sygn. akt II CSK 683/10, LEX nr 951297), z dnia 25 sierpnia 2011 r. (sygn. akt II CSK 640/10, LEX nr 964496) i z dnia 25 listopada 2011 r. (sygn. akt II CSK 103/11, LEX nr 1110968), stwierdzić należy, iż jeżeli powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia. Miarodajnym dla jego określenia jest więc chwila wtórnego zbycia lokalu jako momentu powstania roszczenia o zwrot bonifikaty, co w przypadku pozwanej nastąpiło w dniu 17 maja 2004 r.

Choć art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Regulował on sytuację, 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 wtórnym zbyciu 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.

W orzecznictwie podkreśla się, że 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie wskazuje na jego fakultatywność. Sąd Apelacyjny nie podziela jednakże stanowiska pozwanej, które to stanowisko zaakceptował Sąd Okręgowy, jakoby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty zobligowana była do poinformowania uprawnionej 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 w to po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2004 roku). Jest to wnioskowanie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zbyt dalece idące. 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, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi możliwość sprzedawcy dochodzenia od kupującego upustu, bonifikaty ceny - po jej zwaloryzowaniu. Zastrzeżenie możliwości żądania zwrotu jest ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona. Stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie czy odrębnej uchwale nie 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 odsprzedaży lokalu sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty 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. Normatywna forma przepisu pozostaje zbieżna z ugruntowaną w tej mierze linią orzeczniczą wskazującą, 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 przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide wyrok SN z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856). Trafnie

zatem podniosła apelująca, że Sąd Okręgowy mylnie wywodzi, iż powstanie zobowiązania po stronie pozwanej ma miejsce jedynie wówczas, gdy o prawie powszechnie obowiązującym zostanie ona uprzedzona, a strony zawrą w tym zakresie stosowną umowę. Strona stosunku zobowiązaniowego musi się liczyć z tym, że uprawniony może domagać się swojej należności, a jedynie w przypadku zwolnienia z długu, ewentualnego zrzeczenia się dochodzenia przyszłego roszczenia strona może mieć uzasadnione przekonanie, że z uprawnienia przysługującego strona może nie korzystać. W tej sprawie nie ma sporu co do tego, że zapisu o zrzeczeniu się dochodzenia przez Gminę ewentualnych przyszłych roszczeń nie ma. Tym samym powódka może w takiej sytuacji skutecznie domagać się zwrotu bonifikaty, czemu dała wyraźny upust niniejszym powództwem.

Reasumując, należy w pełni podzielić stanowisko skarżącej, że pominięcie w tej sprawie z wyżej wymienionych względów przepisu 68 § 2 u.g.n. z uwagi na swobodę konstruowania umowy sprzedaży (art. 353¹ k.c.) oraz obowiązek dookreślenia praw i obowiązków nabywców lokalu w umowie (art. 353 k.c.) jest błędne, skoro roszczenie powódki wywodzi się wprost z zapisu ustawy.

Odnosząc się nadto do uchwały Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., w której na nowo określono zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność powódki, na którą to uchwałę powołała się pozwana, sugerując, że z uchwały tej wynika rezygnacja powódki z dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które nabyły lokale przed dniem jej wejścia w życie, podkreślić należy, iż wniosku takiego nie da się wywieść ani z treści tej uchwały i jej załącznika, ani z protokołu sesji Rady, na której ta uchwała została przyjęta. W ocenie Sądu Apelacyjnego, podkreślić należy, iż główną przyczyną wprowadzenia nowych reguł zbywania mieszkań była konieczność dostosowania prawa lokalnego do zamienionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to określenie pięcioletniego okresu karencji, w którym odsprzedaż lokalu obligowałaby Gminę do dochodzenia zwrotu bonifikaty, co jednoznacznie wiąże się z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizacyjną z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Poza tym oczywistym jest, że powyższa uchwała nie mogła mieć zastosowania do wcześniejszych czynności prawnych w myśl zasady, że prawo nie działa wstecz, co nie oznacza tego, iż jednocześnie anulowała ona uprawnienie powódki do żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny nie podziela też zapatrywania Sądu Okręgowego jakoby roszczenie powódki było nadużyciem prawa podmiotowego. W realiach niniejszej sprawy nie było podstaw do oddalenia powództwa z powołaniem się na treść art. 5 k.c. Szeroko przytoczona przez Sąd I instancji wykładnia przepisu 68 u.g.n. sprzed nowelizacji z 2004 roku odnosiła się do istoty i istnienia roszczenia o zwrot bonifikaty, w tym znaczeniu wykraczając poza jego ocenę w świetle nadużycia.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że roszczenie powódki nie stanowi nadużycia prawa z uwagi na brak uzasadniających go szczególnych okoliczności. Pozwana przeznaczyła środki pozyskane z wtórnej sprzedaży lokalu na zakup udziału w nieruchomości, w której aktualnie zamieszkuje. Samoistnie stan ten nie przesądza o wystąpieniu szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby obciążenie Gminy – do czego w istocie by doszło, sfinansowaniem tej transakcji. Należy podkreślić, że celem udzielenia bonifikaty było ułatwienie nabycia lokalu, a nie pozyskanie od Gminy środków na jego zakup. Śmierć osoby bliskiej jest natomiast normalnym przejawem życia rodzinnego, która wiąże się z utrudnieniami w codziennym funkcjonowaniu drugiego małżonka. Stan taki, biorąc pod uwagę warunki nabywanego z bonifikatą lokalu oraz wiek kupujących, można było przewidzieć już w dacie pierwotnego zakupu. Nie jest to zatem okoliczność wyjątkowa o jakiej mowa w art. 5 k.c. Dodatkowo pozwana nie wyjaśniła, dlaczego przy ogrzewaniu mieszkania nie mogła pomóc jej córka. Tymczasem istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., sygn. akt II CSK 640/10, LEX nr 964496). Nie można też tracić z pola widzenia, że pozwana stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem (art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu

sprzed nowelizacji z 2004 roku). Uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Ponadto, sytuacja pozwanej nie mieści się też, jak sugeruje Sąd Okręgowy w swym uzasadnieniu, w zakresie normowania art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego obecnym brzmieniu, albowiem okoliczności w jakich Sąd I instancji upatruje kolizji roszczenia z art. 5 k.c. wywodzą się z naruszenia, w tym przypadku przez H. P., bezwzględnie obowiązującego prawa. Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współzycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu skarżącej, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej. Sam fakt, iż wytoczenie powództwa nastąpiło po upływie ponad siedmiu lat od daty powstania roszczenia o zwrot bonifikaty również nie zmienia tej oceny, skoro powódka miała dziesięć lat na dochodzenie tego roszczenia (pogląd o dziesięcioletnim okresie przedawnienia roszczeń powódki należy uznać za ugruntowany i jednolity w judykaturze - vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010 r., sygn. akt I ACa 684/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 22 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 37/12 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 roku, sygn. akt III CZ 112/99, OSNC 2000r., nr 4, poz. 78).

Przyjmując zatem, iż roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd Apelacyjny uznał, iż waloryzacja o jakiej zasądzenie od pozwanych zwróciła się powódka wymagała korekty co do wysokości.

Art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania umowy sprzedaży pomiędzy pozwaną a osobą trzecią, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Przykładowo natomiast w tej samej ustawie, w art. 132 ust. 3 wskazane zostało, iż wysokość odszkodowania wypłacanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości podlega waloryzacji na dzień zapłaty.

Opierając się przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2, a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego, innymi słowy na dzień wymagalności roszczenia o zwrot po myśli art. 120 § 1 k.c. Przyjąć należy, iż waloryzacja zgodnie z powszechnym rozumieniem tego terminu, ma na celu uaktualnienie wartości dochodzonej kwoty.

Przechodząc do analizy niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że taką też metodykę należało skonstruować w niniejszej sprawie. Skoro bowiem do odsprzedania lokalu doszło w dniu 17 maja 2004 roku to, uwzględniając czas przekazania przez notariusza aktu notarialnego zawierającego umowę wtórnego zbycia lokalu mieszkalnego do właściwego sądu rejonowego oraz możliwość dowiedzenia się Gminy o sprzedaży lokalu mieszkalnego (uwzględniając obieg dokumentów obowiązujący w obu instytucjach), powódka mogła domagać się zwrotu bonifikaty najwcześniejszo po upływie czterech miesięcy od daty sprzedaży mieszkania, to jest w miesiącu wrześniu 2004 roku. Ponieważ pozwana nie kwestionowała poprawności wyliczenia waloryzacji bonifikaty dokonanej przez powódkę na ten miesiąc (okoliczność niesporna), taką też kwotę należało zasądzić na rzecz powódki od pozwanej.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, uwzględnił apelację powódki w części, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że w punkcie I.1. zasądził od pozwanej H. P. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 121 503,92 złotych z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 11 czerwca 2011 r.

do dnia zapłaty. Początkowy okres żądania odsetek (nie kwestionowany przez uprawnioną) wynika z art. 481 § 1 i 2 k.c. i wiąże się z faktem upływu terminu zapłaty określonym w wezwaniu.

Stosownie do zaskarżenia całego wyroku Sądu Okręgowego, który w nieznacznej części okazał się słuszny, zgodnie z art. 385 k.p.c. apelacja powódki podlegała oddaleniu co do nieuwzględnionej kwoty roszczenia, o czym orzeczono w punkcie II orzeczenia.

W punkcie I.2. oraz III Sąd Apelacyjny orzekł, na zasadzie art. 102 § 1 k.p.c. i art. 108 k.p.c. o kosztach postępowania przed Sądem I Instancji oraz kosztach poniesionych w postępowaniu apelacyjnym odstępując od obciążania nimi pozwanej. W tym względzie Sąd II instancji dostrzegł sytuację pozwanej, która jest emerytką w podeszłym wieku oraz specyfikę sprawy polegającą na wytoczeniu powództwa po upływie 7 lat od powstania roszczenia. Powyższe zaś, zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnia odstępianie od obciążania, na zasadzie słuszności (art. 102 k.p.c.) kosztami postępowania pozwanej zarówno za pierwszą, jak i za drugą instancję.

SSA H. Zarzeczna SSA R. Iwankiewicz SSA D. Rostał