

Sygn. akt I ACa 141/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Małaniuk
Sędziowie:	SSA Mikołaj Tomaszewski (spr.) SSA Mariola Głowacka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **E. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 31 października 2013 r., sygn. akt I C 1343/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że powództwo oddala;**

b) **w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;

III. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Poznaniu – 4296 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym.

Mikołaj Tomaszewski Hanna Małaniuk Mariola Głowacka

Sygn. akt I ACa 141/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2013 r. powodowa Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. G. na swoją rzecz kwoty 85.900,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Z uzasadnienia pozwu wynikało, że dochodzona nim kwota stanowi równowartość zwaloryzowanej bonifikaty, z którą pozwana dnia 22 marca 2001 r. nabyła od powódki własność nieruchomości i której obowiązek zwrotu na niej ciąży w oparciu o przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku ze zbyciem przedmiotowego lokalu w dniu 12 listopada 2002 r. osobom trzecim nie będącym dla niej osobami bliskimi. Powódka dodała, że dnia 12 listopada 2013 r. pozwana odebrała wezwanie do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, natomiast w dniu 15 listopada 2012 r. powódka skierowała wniosek o zawezwanie do próby ugodowej.

Nakazem zapłaty z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uwzględnił żądanie powódki w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że nie została poinformowana przez powódkę o treści art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami co czyni jej działania sprzecznymi z zasadami współżycia społecznego, zakwestionowała sposób obliczenia przez powódkę wysokości bonifikaty do zwrotu, podniosła, że dochodzenie przez powódkę roszczeń stanowi naruszenie prawa podmiotowego - art. 5 k.c., bowiem zwlekała ona z wytoczeniem powództwa przez niemal 10 lat, a lokal mieszkalny, który zbyła nadal wykorzystywany jest na funkcje mieszkalne, zatem ciągłość realizacji tych funkcji została zachowana. Pozwana podniosła też zarzut przedawnienia wskazując, że momentem zaktualizowania się uprawnienia powódki była chwila dokonania zbycia nieruchomości osobie trzeciej i tym samym skierowane przez powódkę do pozwanej zawezwanie do próby ugodowej nastąpiło już gdy roszczenie było przedawnione.

W odpowiedzi na sprzeciw, powódka opisała sposób obliczenia kwoty, której zapłaty się domaga i wskazała że termin przedawnienia rozpoczął swój bieg dopiero z momentem wpisu nowego właściciela lokalu do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości czyli dnia 12 grudnia 2002 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powódki w całości dochodzoną pozwem kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, rozstrzygnął o kosztach procesu zasądzając z tego tytułu od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.896 zł oraz oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sąd ten ustalił w motywach rozstrzygnięcia, że w dniu (...) strony zawarły przed notariuszem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania we współużytkowanie wieczyste, na mocy której pozwana nabyła udział(...) własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 122,99 m² wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku i urządzeń oraz uzyskała w ramach użytkowania wieczystego udział w gruncie, na którym położony jest budynek mieszkalny. Ustaloną przez strony na kwotę 132.583 zł cenę sprzedaży obniżono o 75 % bonifikaty oraz 30 % ulgi z tytułu dokonania jednorazowej wpłaty. Wartość bonifikaty udzielonej pozwanej w stosunku do sprzedawanego jej udziału wynosiła 83.129,54 zł. Bonifikata i ulga udzielone zostały w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 12 listopada 2002 r. pozwana zawarła przez notariuszem umowę sprzedaży własności udziału (...) przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi, zbywając go na rzecz A. M. i J. M. za kwotę 102.000 zł. Nabywcy tego lokalu nie byli i nie są obecnie dla niej osobami bliskimi. Wpis prawa własności na rzecz nabywców został dokonany w księdze wieczystej nieruchomości o nr(...) (...) w dniu 12 grudnia 2002 r.

Wartość zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udziału wynoszącego(...) w przedmiotowej nieruchomości wraz z prawami związanymi na miesiąc listopad 2002 r. wynosiła 85.986,03 zł, a na miesiąc grudzień 2002 r. - 85.900,05 zł.

Pismem z dnia 2 listopada 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 85.900,05 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, które pozwana odebrała w dniu 12 listopada 2012 r. Żadna część tej kwoty nie została dotąd przez pozwaną zapłacona. W dniu 15 listopada 2012 r. powódka skierowała do Sądu Rejonowego(...) wniosek

o zawezwanie do próby ugodowej zarejestrowany pod sygn. V Co 90/12; do zawarcia przez strony ugody jednak nie doszło.

W tych okolicznościach, w ocenie Sądu I instancji, powództwo okazało się zasadne, albowiem ziściły się wszystkie przewidziane przepisem art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r. nr 6, póź. 70 ze zm.) przesłanki uprawniające powódkę do skutecznego żądania od pozwanej zwrotu udzielonej jej na zakup nieruchomości zwaloryzowanej bonifikaty. Bezspornym w sprawie były bowiem okoliczności tak nabycia nieruchomości z bonifikatą od powódki przez pozwaną, jak i zbycia jej przez tę ostatnią na rzecz osób trzecich nie będących dla niej osobami bliskim przed upływem pięcioletniego okresu od momentu nabycia lokalu od powódki.

Sąd I instancji nie podzielił natomiast podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia wskazując, że roszczenie powódki jest roszczeniem bezterminowym, albowiem ani w umowie stron, ani też w ustawie nie wskazano terminu, do którego należy je spełnić, jak również nie określono jego wysokości (posłużono się jedynie algorytmem, za pomocą którego gmina ma je wyliczyć). Do określenia początku biegu terminu przedawnienia należy zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, stosować art. 120 § 1 k.c., w myśl którego, bieg ten rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, zaś jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego – od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. W realiach sprawy do rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia konieczne było podjęcie określonej czynności przez uprawnionego – a mianowicie wezwanie dłużnika do zapłaty (art. 455 k.c.). Sąd I instancji zauważył następnie, że zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W takiej sytuacji, jak dalej wskazał ten Sąd, termin spełnienia roszczenia o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy, wyznaczony winien być w oparciu o datę dokonania czynności wtórnej sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem koniecznych czynności dotyczących wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania i wyznaczenia mu odpowiedniego terminu do jego wykonania. W realiach sprawy niniejszej pozwana zbyła nieruchomość w dniu 12 listopada 2002 r. i od tej daty wierzyciel mógł i powinien był podjąć kroki celem przeliczenia bonifikaty (jej zwaloryzowania) i wezwania pozwanej do zapłaty. Pozwana zaś winna byłaby świadczenie spełnić niezwłocznie po wezwaniu jej do wykonania. „Niezwłocznie” nie oznacza jednak „natychmiast”, lecz bez nieuzasadnionego odwołania. Jest to termin realny, przy jego spełnieniu należy uwzględnić okoliczności miejsca i czasu, rodzaj i rozmiar świadczenia. Kierując się zasadami doświadczenia życiowego, współżycia społecznego i ustalonym zwyczajem, w realiach sprawy niniejszej Sąd Okręgowy uznał za niezwłoczny termin na wykonanie zobowiązania termin 7 dni. Zauważył, że roszczenie powódki opiewa na niebagatelną kwotę ponad 85.000 zł, jednak podkreślił, że gdyby uprawniona wezwałaby pozwaną do zapłaty bez jakiegokolwiek zwłoki, pozwana znajdowałaby się jeszcze w posiadaniu środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania za kwotę ponad 100.000 zł. W takiej sytuacji termin 7 dni wydaje się być odpowiednim dla rozważania zasadności żądania powódki, ewentualnego zasięgnięcia porady prawnej, zgromadzenia, przeliczenia i przesłania powódce żądanej kwoty; termin dłuższy byłby niecelowy ze względu na posiadane wówczas przez powódkę zasoby, zaś termin krótszy nie dałby się pogodzić z zasadami współżycia społecznego. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, najwcześniejszym możliwym terminem wymagalności roszczenia, gdyby powódka podjęła czynność w najwcześniejszym możliwym czasie był dzień 19 listopada 2002 r. i to bez wliczenia okresu koniecznego na doręczenie przesyłki w zwyczajowy sposób (za pośrednictwem poczty).

Ubocznie Sąd ten wskazał, że nie ma podstaw by za datę wyznaczającą konieczność podjęcia czynności uznać chwilę wpisu w księdze wieczystej, przepis art. 120 k.c. uniezależnia bowiem początek biegu terminu przedawnienia od wiedzy i przeświadczenia wierzyciela o powstaniu zobowiązania, a skoro tak to nie miało dla sprawy znaczenia, kiedy powódka mogła zapoznać się z faktem wtórnej sprzedaży i kiedy to w rzeczywistości nastąpiło. Miarodajną była chwila wtórno zbycia lokalu.

Zważywszy, że do przedawnienia roszczenia wywodzonego na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy stosuje się dziesięcioletni termin przedawnienia o którym mowa w art. 118 k.c., a to z tych względów, że roszczenie to nie jest okresowe, nie

wynika z działalności gospodarczej i brak jest przepisu szczególnego regulującego odmiennie tą kwestię, Sąd I instancji następnie uznał, że roszczenie powódki przedawniłoby się z upływem dnia 19 listopada 2012 r., skoro jednak powódka skierowała wezwanie do próby ugodowej dnia 15 listopada 2012 r., a czynność tą należy uznać za przerywającą bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), to zarzut pozwanej okazał się niezasadny i Sąd nie mógł go uwzględnić. Powódka przerwała zatem bieg terminu przedawnienia cztery dni przez jego upływem.

W ocenie Sądu I instancji na uwzględnienie kolejno nie zasługiwała argumentacja pozwanej o naruszeniu przez powódkę prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), albowiem powódka mogła skutecznie przerwać termin przedawnienia przysługującego jej roszczenia nawet w ostatnim dniu jego biegu. Sąd ten podkreślił przy tym, że z upływem terminu przedawnienia roszczenie nie wygasa lecz trwa dalej i nawet wówczas strona ma prawo dochodzić swoich żądań przed Sądem, zaś zobowiązanemu przysługuje jedynie zarzut, którego podniesienie nie jest obowiązkowe. W takiej sytuacji, skoro ustawodawca nawet dochodzenie roszczeń przedawnionych uważa za realizację przysługującego stronie prawa, to tym bardziej za słuszną realizację tego uprawnienia należy uznać dochodzenie roszczeń jeszcze nieprzedawnionych, choćby i w ostatnim dniu biegu terminu. Niezależnie od powyższego, Sąd I instancji zauważył, że osoba uprawniona z tytułu udzielenia jej przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzyma warunku niesprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedaje go z zyskiem, sama zostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie może skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej jej bonifikaty, zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska pozwanej, że przeszkodą w uznaniu żądania powódki za zasadne jest jego sprzeczność z zasadami współżycia z uwagi na niepoinformowanie pozwanej o konieczności zwrotu bonifikaty w sytuacji wtórnego zbycia lokalu na rzecz osób obcych. Sąd ten uznał bowiem, że powódka nie miała obowiązku informować o tym pozwanej i okoliczność ta nie musiała znaleźć się także w samej umowie, albowiem w myśl art. 56 k.c., czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Treść zawartego między stronami kontraktu wyraźnie wskazywała akt prawny, na podstawie którego jest zawierany (ustawa o gospodarce nieruchomościami), zatem dochowując należytej staranności pozwana winna była się z tą ustawą zapoznać, a przynajmniej z tą częścią jej zapisów, które dotyczyły udzielanej bonifikaty; konieczność jej zwrotu przy zbyciu lokalu wynika z zapisów tej samej normy, która uprawnia do zastosowania ulgi.

Dalej Sąd I instancji uznał, że od obowiązku zwrotu powódce uzyskanej bonifikaty nie uwalnia pozwanej także zakup kolejnej nieruchomości mieszkalnej za kwotę uzyskaną z wtórnego zbycia (co też nie zostało w sprawie wykazane), albowiem zapis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dodany ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz.U.2004.141.1492) nie ma zastosowania w sprawie, a to przez wzgląd na okoliczność, iż w ustawie zmieniającej brak zapisów prawa międzyczasowego przyjętych przez ustawodawcę w odniesieniu do przyjętych zmian, które uzasadniałyby jej zastosowanie także do zdarzeń mających miejsce w przeszłości. W tym zakresie zastosowanie znajdzie więc zasada, według której skutki zdarzenia prawnego ocenia się według przepisów prawa materialnego obowiązujących w chwili, gdy dane zdarzenie nastąpiło - która ma charakter podstawowej reguły prawa intertemporalnego i którą należy domniemywać w razie braku przepisów odnoszących się do zagadnień międzyczasowych. Jej przejawem jest również zasada, wynikająca z art. 3 k.c., nie działania ustawy wstecz, chyba że co innego wynika z jej brzmienia lub celu.

Uznając zatem roszczenie powódki za usprawiedliwione co do zasady, odpierając zarzut przedawnienia, naruszenia prawa podmiotowego i zasad współżycia społecznego, Sąd Okręgowy uznał również, że kwota wywodzona przez powódkę jest zasadna, może ona bowiem obejmować nie tylko wskazaną w akcie notarialnym sprzedaży bonifikatę, ale również ulgę udzieloną z tytułu jednorazowej wpłaty. Poza sporem pozostawało, że pozwana zapłaciła powódce cenę obniżoną na podstawie obu wymienionych mierników i taka była rzeczywista wartość udzielonego jej upustu. Bez znaczenia jest zatem sposób użycia określeń względem siebie synonimicznych: bonifikata, ulga, skoro w istocie doprowadziły one do obniżenia ceny. Uchwała rady gminy dotycząca udzielenia ulgi z tytułu jednorazowej wpłaty nie jest samodzielną podstawą prawną jej udzielenia, opiera się ona bowiem na art. 68 ust. 1 ustawy, 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. Zgodnie z powoływaną wcześniej treścią art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., nr 115, póź. 741 ze zm.) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. nr 6, póź. 70 ze zm.), właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Celem waloryzacji świadczenia pieniężnego, o której mowa wyżej, jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych powyższym przepisem, jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie.

Z powyższego wynika, że waloryzacja powinna być dokonana przez gminę w trybie art. 5 i 227 ustawy na dzień wymagalności roszczenia, którym był -jak już wyżej wyjaśniono - dzień 19 listopada 2002 r. Zgodnie z treścią art. 5 ustawy, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Wobec stanowiska Prezesa GUS o braku możliwości realizacji upoważnienia do ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości przez Prezesa GUS (ww. upoważnienie nie zostało wykonane pomimo upływu ponad 14 lat od daty wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), zastosowanie znajdzie art. 227 ustawy, w myśl którego do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Z tabeli miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1989-2013 zamieszczonej przez Prezesa GUS na stronie internetowej (...) (...) (...) wskaźniki waloryzacji w przedmiotowym okresie były nawet wyższe niż wskazane przez powódkę. Kierując się jednak zasadą wyrażoną w treści art. 321 § 1 k.p.c., kognicja Sądu zakreślona była ramami wyznaczonymi przez wysunięte żądanie. Zdaniem Sądu Okręgowego przy zastosowaniu wskaźników waloryzacji, wartość udzielonej pozwanej bonifikaty na dzień 19 listopada 2002 r. wynosiła 85.900,05 zł. Uznając zatem roszczenie powódki za zasadne, Sąd uznał żadaną kwotę za zgodną z powołanymi wyżej przepisami, nawet przy założeniu, że ostatnia waloryzacja powinna być dokonana w listopadzie, a nie grudniu 2002 r.

O odsetkach Sąd I instancji orzekł w oparciu o przepisy art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c. a o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Sąd oddalił w pkt 3 wyroku wnioski powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności z uwagi na brak uzasadnienia.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana zaskarżając go w pkt 1 i 2 domagała się jego zmiany w tym zakresie w kierunku oddalenia powództwa w całości i zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

- art. 455 k.c. w zw. z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r., nr 6, póź. 70 ze zm.) poprzez błędne przyjęcie, iż roszczenie powódki miało charakter bezterminowy, wobec czego ustalenie daty jego wymagalności uzależnione było od wezwania pozwanej do zwrotu bonifikaty przez wierzyciela, podczas gdy wymagalność świadczenia została określona poprzez wskazanie konkretnego zdarzenia prawnego i nastąpiła niezależnie od działań wierzyciela,
- art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw przez całkowicie

dowolne przyjęcie, że roszczenie powódki przedawniłoby się z dniem 19 listopada 2012 r., podczas gdy termin przedawnienia upłynął z dniem 12 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się zasadna.

Apelująca nie kwestionowała w złożonym środku odwoławczym prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew stanowisku skarżącej, w realiach analizowanej sprawy mamy do czynienia, jak to trafnie ustalił Sąd Okręgowy, z zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie winno być spełnione gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.).

Jednak nawet przy przyjęciu takiego założenia roszczenie powódki uległo przedawnieniu.

Jak wskazano w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. II CSK 103/11 prawidłowa wykładnia „art. 68 ust. 2 u.g.n., prowadzi do wniosku, że doręczenie pozwanej wezwania do zapłaty w takiej sprawie jak niniejsza pociąga za sobą, zgodnie z art. 455 in fine k.c., jedynie wymagalność roszczenia o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji i tym samym możliwość naliczania w razie jego niezapłacenia przed upływem terminu wymagalności odsetek za opóźnienie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117), samo to roszczenie powstaje jednak już z chwilą zbycia lokalu nabytego od Gminy. Chwila ta, wyznaczając powstanie tego roszczenia, jest również granicą czasową waloryzacji uzyskanej bonifikaty.

Ściśle z tą chwilą łączy się też, podlegający wyznaczeniu zgodnie z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c., początkowy dzień biegu przedawnienia omawianego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01), w terminie określonym w art. 118 k.c.”

Rozpatrując sprawę pod tym kątem należy zaakcentować szczególny charakter żądania zwrotu przedmiotowej bonifikaty, który wynika z faktu, że generalnie obrót państwowymi nieruchomościami oraz nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego podlega szczególnym regulacjom mającym na celu ochronę interesów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego przed nieodpłatnymi lub ekonomicznie nieekwiwalentnymi rozporządzeniami tymi nieruchomościami (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 47 i z 25 listopada 2010 r., OSNC 2011, nr 6, poz. 66 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 r., II CSK 484/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 104 i z 23 czerwca 2010 r., II CSK 659/09, OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 121).

Zatem osoby, które skorzystały z możliwości nabycia lokalu od gminy za obniżoną cenę, a następnie nie dotrzymały warunku nie sprzedawania tego lokalu w określonym przez ustawę czasie i zbyły tę nieruchomość przed tym czasem, uzyskując z tego tytułu zysk, powinny liczyć się z koniecznością zwrotu udzielonej im bonifikaty już od chwili tego zbycia.

Zgodzić się z Sądem I instancji należy, że termin „niezwłocznie” nie może oznaczać „natychmiast”.

Jak podkreśla się w judykaturze należy przyjąć, że roszczenie wynikające z zobowiązania bezterminowego, staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.).

W realiach rozpatrywanego przypadku, przy uwzględnieniu wskazanego charakteru zobowiązania pozwanej, należy uznać, że skoro powodowa gmina mogła domagać się od pozwanej spełnienia świadczenia już w dniu 12 listopada 2002 r., a jednocześnie pozwana, co też zauważył Sąd I instancji, dysponowała już tego dnia sumą uzyskaną ze sprzedaży

spornego lokalu, przewyższającą znacznie kwotę, której zwrotu powódka się domaga, to zasadne jest przyjęcie, że świadczenie pozwanej winno być spełnione w dniu 13 listopada 2002 r., a najpóźniej w dniu następnym.

Tak właśnie powinno nastąpić wykonanie przez pozwaną zobowiązania - o wskazanym wyżej szczególnym charakterze - zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego(art. 354 kc).

Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że gdyby pozwana spełniła świadczenie po 14.11.2002r., to nie dopuściłaby się nieuzasadnionej zwłoki.

Termin przedawnienia roszczenia powódki wynosi 10 lat (art.118kc).

Skoro zatem zawezwanie do zawarcia ugody powódka skierowała do Sądu dopiero w dniu 15 listopada 2012 r. , czyli po upływie terminu przedawnienia, to nie nastąpiła przerwa biegu tego terminu.

Uznać zatem należy, że roszczenie powódki jest przedawnione, a zarzut podniesiony w tym zakresie przez stronę pozwaną musiał zostać uznany za skuteczny.

Z tych względów przyjmując za własne i wystarczające dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu I instancji, na podstawie art. 386 k.p.c. Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok zmienił w ten sposób, że powództwo oddalił. Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Skoro powódka przegrała proces w całości, jest zobowiązana do zapłaty całości kosztów pozwanej, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (3.600 zł) ustalone w stawce minimalnej stosownej do wartości przedmiotu sporu w oparciu o treść § 2 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. 2013.461).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. oraz z § 2 ust. 1, § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 powołanego wyżej rozporządzenia.

W oparciu natomiast o przepisy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny nakazał pobrać od powodowej gminy opłatę od apelacji, od której wniesienia pozwana została zwolniona.

SSA H. Małaniuk SSA M. Tomaszewski SSA M. Głowacka