

Sygn. akt I ACa 7/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	st. sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko E.d.e C.-G. i J.d.e C.-G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie – zaocznego w stosunku do pozwanego J.d.e C.-G.

z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt I C 1315/11

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M.Gołuńska SSA A.Sołtyka SO del. T.Żelazowski

Sygn. akt I A Ca 7 /13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. w pozwie z 19 grudnia 2011 roku domagała się zasądzenie od pozwanych E.d.e C. – G. i J.d.e C. – G. kwoty 117.796,42 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 roku oraz obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Podana powódka, że zbyła pozwanym - udzielając przy tym znacznej bonifikaty - lokal mieszkalny, który pozwani sprzedali przed upływem 10 - letniego okresu do daty jego nabycia, naruszając w ten sposób warunki udzielenia bonifikaty wynikające z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina domagała się zwrotu kwoty

udzielonej bonifikaty z waloryzacją dokonaną na październik 2003 roku, to jest dzień, w którym upłynąłby termin do żądania zwrotu bonifikaty, gdyby wystąpiła z żądaniem niezwłocznie .

W odpowiedzi na pozew pozwana E.d.e C. – G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Zarzuciła ,że Gmina nie udzieliła skutecznie pozwanym bonifikaty skoro nie została podjęta uchwała Rady Miasta S. o charakterze indywidualnym i konkretnym, a to oznacza, że cena sprzedaży uiszczona przez pozwanych jest cena sprzedażą nieruchomości lokalowej .

Po drugie zarzuciła powódce naruszenie art. 5 k.c. przez wykorzystanie pozwanych jako słabszej strony w stosunku do organu władzy publicznej, gdy pozwana działała w zaufaniu do organów powódki. Podkreśliła, że ani w umowie, ani w protokole uzgodnień nie wskazano na możliwość i przesłanki żądania zwrotu bonifikaty, jak również na ograniczenie w zbywaniu tego lokalu. Pozwana zarzuciła nadto , że niepoinformowanie pozwanych przez powódkę o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i wystąpienie po ponad 10 latach od zawarcia umowy sprzedaży z żądaniem jej zwrotu stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego . Po trzecie - według pozwanej - nie może pozostawać bez znaczenia fakt, że pozwani środki uzyskane ze sprzedaży nabytego lokalu mieszkalnego przeznaczyli na zakup innego mieszkania .Po czwarte, pozwana wskazała, że to powódka wzbogaciła się jej kosztem, gdyż wcześniej pozwanie poczynili nakłady na adaptację pomieszczenia strychowego , które zostało zamienione na lokal mieszkalny przy ulicy (...) w S. ,a Gmina nie zwróciła kosztów adaptacji . Po piąte, strona pozwana zanegowała wysokość żądanej przez powódkę kwoty, wskazując, że ta nie przedstawiła żadnego wskaźnika waloryzacji dodając ,że część z kwoty 102382,50 złotych nie stanowiła bonifikaty, lecz ulgę w cenie zakupu lokalu, która nie podlega zwrotowi. Pozwana wskazała nadto , że pomiędzy nią , a pozwanym od 30 grudnia 2009 roku istnieje rozdzielnosc majątkowa, a 5 września 2011 roku przed norweskim urzędem stanu cywilnego orzeczono rozwód ich małżeństwa. To wszystko skutkuje tym ,iż pozwani za zobowiązanie do zwrotu bonifikaty odpowiadają nie solidarnie, lecz w udziałach po 1/2 części .

Pozwani J.d.e C. – G. nie ustosunkował się do żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2012 r. , zaocznym w stosunku do pozwanego J.d.e C.-G. , **Sąd Okręgowy w Szczecinie :**

zasądził od pozwanych E.d.e C.-G. i J.d.e C.-G. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 117.796,42 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 28 czerwca 2011 roku (pkt I.);

zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 9.490 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.); a nadto wyrokowi w stosunku do pozwanego nadał rygor natychmiastowej wykonalności .

Orzeczenie tej treści zostało oparte na następujących ustaleniach :

lokal położony w S. przy ulicy (...) składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowych 84,29 m² należący do zasobów mieszkaniowych Gminy M. S. stanowił jej własność. Najemcami tego lokalu mieszkalnego pozwani E.d.e C. – G. i J.d.e C. – G.. W dniu 7 grudnia 1999 roku Gmina M. S. zawarła z E.d.e C. – G. i J.d.e C. – G. umowę ustanowienia użytkowania wieczystego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu. Gmina ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała pozwanym ten lokal wraz z udziałem we współwłasności pozostałej części budynku wynoszącym (...) części i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. Strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu wraz z udziałem w części wspólnej na łączną kwotę 21 717,50 zł, po zastosowaniu 75 % bonifikaty, a następnie dodatkowej ulgi w wysokości 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny nabycia lokalu , którą pozwani uiszcili. W umowie ustalono, że wartość zbywanego lokalu wynosiła 124.100 zł i zaznaczono ,że umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu zawarcia powyższej umowy obowiązywała uchwała Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr (...) w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, do której odwoływała się przedmiotowa umowa .

W dniu 31 lipca 2003 roku pozwani E.d.e C. – G. i J.d.e C. – G. zawarli umowę sprzedaży, na podstawie której zbyli na rzecz osób z nimi niespokrewnionych - A. J. i M. K. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) za cenę 140.000 zł.

W dniu 11 sierpnia 2003 roku pozwani zawarli umowę kupna - sprzedaży, na podstawie której nabyli od I. i J. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) za cenę 70.000 zł.

Pozwani następnie wyremontowali kupione mieszkanie . 30 grudnia 2009 roku małżonkowie E. d.e C. – G. i J. d.e C. – G. zawarli umowę o ustanowieniu o rozdzielności majątkowej , a następnie tego samego jeszcze dnia umownie dokonali podziału majątku wspólnego .Pozwana w wyniku podziału otrzymała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w S. przy ulicy (...). W dniu 21 października 2011 roku właściwy organ n. wydał zgodę na rozwód E. d.e C. – G. i J. d.e C. – G. ze skutkiem od dnia 5 września 2011 roku.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 6 czerwca 2011 roku Gmina M. S. zażądała od pozwanych zapłaty w terminie 14 - dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 149.916,66 zł , tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...). W wezwaniu tym wskazano ,że waloryzacji podlegającej zwrotowi bonifikaty dokonano przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. E.d.e C. – G. odmówiła zapłaty . Kwota 102 382,50 zł zwaloryzowana - przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski – za okres od grudnia 1999 roku do października 2003 roku dało kwotę 117 796,42 zł.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd Okręgowy uznał ,że roszczenie powódki jest w całości uzasadnione . Sąd podkreślił ,że stan faktyczny był w istocie niesporny między stronami. Strony natomiast dokonywały odmiennej jego kwalifikacji prawnej . Powódka w tym procesie domagała się zasądzenia od pozwanych kwoty 117.796,42 zł tytułem zwaloryzowanej bonifikaty, jakiej udzieliła pozwany w odniesieniu do ceny nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy czym podstawy prawnej swojego roszczenia upatrywała art. 68 ust. 2 ustawy. Wyjaśnił dalej Sąd ,że ustawa o gospodarce nieruchomościami w jej pierwotnym brzmieniu stanowiła zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o jej wartość - art. 67 ust. 1 i 3. W art. 68 wprowadzono szereg wyjątków od tej zasady, które usprawiedliwiały zastosowanie przywileju w postaci udzielenia bonifikaty cenowej dla ich nabywców. Do wyjątków tych w szczególności zaliczono sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego - art. 67 ust. 1 pkt 7 . Zauważył Sąd, że ustawodawca chcąc zapewnić by udzielona pomoc była wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, przewidział w pierwotnym brzmieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dziesięcioletni okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na inny cel niż mieszkaniowy, chyba że zbycie tego lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Według Sądu ustawowa bonifikata skutkuje w istocie sprzedażą nieruchomości po cenie obniżonej, z zastrzeżeniem ograniczenia nabywcy w rozporządzaniu nieruchomością w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej, poprzez obwarowanie takich rozporządzeń sankcjami cywilnoprawnymi. Dokonanie sprzedaży lokalu dawało uprawnienie dla jednostki samorządu terytorialnego do dochodzenia od pierwotnego nabywcy (uprzedniego najemcy) zwrotu udzielonej mu przy sprzedaży nieruchomości lokalowej zwaloryzowanej bonifikaty.

Sąd podkreślił ,że nie budziło jego wątpliwości to ,iż przedmiotem umowy był lokal mieszkalny z zasobów komunalnych w S. przy ul. (...), sprzedany za kwotę 21 717,50 zł., przy wartości -124 100 zł. Cenę sprzedaży lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku ustalono po zastosowaniu 75 % bonifikaty, a następnie dodatkowej ulgi w wysokości 30 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny nabycia lokalu.

Według Sądu ulga udzielona pozwanym w cenie nabycia lokalu mieszkalnego objętego umową z dnia 7 grudnia 1999 roku stanowiła skutecznie udzieloną bonifikatę w rozumieniu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślił Sąd, że zgodnie z treścią umowy z 7 grudnia 1999 roku podstawą do ustalenia ceny sprzedaży lokalu była uchwała Rady Miejskiej w S. z dnia 29 grudnia 1997 roku nr (...) w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Uwzględniając, że uchwała ta stanowiła akt prawa miejscowego, uznał Sąd, że jej prawidłowość nie mogła być oceniana w tym procesie, należy to do wyłącznej kognicji sądownictwa administracyjnego i z tego względu nawet ewentualna wadliwość uchwały nie mogłaby skutkować wnioskiem, że bonifikata nie została w ogóle udzielona. Uprawniło to Sąd do konkluzji, że doszło do skutecznego udzielenia przez powódkę bonifikaty w cenie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) na rzecz pozwanych, na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze wszystkimi skutkami wynikającymi z powyższej regulacji prawnej, w tym również z uprawnieniem powódki do żądania zwrotu udzielonej pozwanym bonifikaty w przypadku ziszczenia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 tejże ustawy.

W ocenie Sądu brak wprost zastrzeżenia w umowie z dnia 7 grudnia 1999 roku możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty nie ma tu znaczenia. Uprawnienie to wynika wprost z u.g.n., w oparciu o którą to zawarto umowę sprzedaży oraz z uwagi na fakt, iż przepisy wskazanej ustawy zostały przywołane w uchwale Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych. Uznał Sąd, że uprawnienie Gminy do domagania się od pozwanych zwrotu świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej bonifikaty w cenie nabycia lokalu mieszkalnego w razie spełnienia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowiło integralny element zawartej przez strony umowy. Zgodnie zaś z treścią 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. Dotyczy to także normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2 u.g.n., który ma charakteru przepisu bezwzględnie obowiązującego.

W konsekwencji Sąd przyjął, że brak w umowie wprost zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek.

To uprawnienie staje się aktualne dopiero po spełnieniu przesłanek z art. 68 ust. 2, tj. po zbyciu nieruchomości, która uprzednio została nabyta przy uwzględnieniu bonifikaty określonej w art. 68 ust. 1.

Oznacza to, że roszczenie powódki o zwrot świadczenia stanowiącego równowartość bonifikaty udzielonej pozwanym w związku z nabyciem przez nich lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) powstało w dniu zbycia przez nich tego lokalu tj. w dniu 31 lipca 2003 roku. Dlatego roszczenia powódki o zwrot bonifikaty udzielonej stronie pozwanej podlega ocenie według stanu prawnego na ten dzień tj. z uwzględnieniem przepisów u.g.n. 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, poz. 70). Przepis art. 68 ust. 2 stanowił wówczas, że „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. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej”. W sprawie były spełnione wszystkie przesłanki wymagane przez cyt. wyżej przepis, a mianowicie pozwani zbyli lokal mieszkalny przed upływem dziesięciu lat od jego nabycia od Gminy i powyższe zbycie nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej. Gminie przysługiwało więc w stosunku do pozwanych roszczenie o zwrot świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji. Według Sądu zwrotowi podlega cała udzielona pozwanym bonifikata rozumiana jako różnica pomiędzy wartością przedmiotu sprzedaży a ostateczną cenę sprzedaży. W powyższej kwocie mieści się także wskazana w umowie z dnia 7 grudnia 1999 roku „ulga za jednorazową wpłatę ceny nabycia”, albowiem jest to integralny element bonifikaty udzielonej pozwanym w oparciu o ten sam przepis art. 68 u.g.n. oraz postanowienia uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych... Oznacza to, że bonifikata wyniosła 102 382,50 zł. i podlega zwrotowi w kwocie zwaloryzowanej. Sąd zaaprobował przyjętą przez powódkę metodę waloryzacji bonifikaty uznając, że przywróci ona

początkową wartość bonifikaty z daty jej udzielenia. Gmina dokonała waloryzacji bonifikaty, z uwzględnieniem regulacji z art. 227 u.g.n. , przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski . Taka metoda waloryzacji uwzględnia wskaźniki comiesięcznego wzrostu (spadku) cen towarów i usług w okresie od daty udzielenia pozwanym bonifikaty, a październikiem 2003 r. Z wyliczeń powódki , zaakceptowanych przez Sąd I instancji jako prawidłowych , wynika, że na tę datę zwaloryzowana kwota bonifikaty , przy zastosowaniu przywołanych wyżej wskaźników ,daje kwotę 117 796,42 zł.

Sąd uznał ,że zobowiązanie obojga pozwanych do zwrotu tak obliczonej kwoty ma charakter solidarny. Wskazała ,że przepis art. 370 k.c. stanowi , że jeżeli kilka osób zaciąga zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W tej sprawie źródłem uprawnienia powódki do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku spełnienia ustawowych przesłanek i odpowiadającego mu zobowiązania pozwanych do zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty była umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 7 grudnia 1999 roku, której integralną częścią były regulacje zawarte w art. 68 ust. 2 u.g.n . Stroną tej umowy byli oboje pozwani, który dokonując czynności wspólnie zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, jakim był lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). Z tego względu zobowiązanie pozwanych do zwrotu bonifikaty, jako objęte treścią oznaczonej wyżej czynności prawnej, dotyczące ich wspólnego mienia, ma charakter solidarny. Taki wniosek nadto uzasadnia ta okoliczność, że pozwani wspólnie dokonali także czynności prawnej polegające na zbyciu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), co spowodowało ziszczenie się przesłanek do dochodzenia roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty. Bez znaczenia dla odpowiedzialności solidarnej Sąd uznał późniejsze zdarzenia , a mianowicie umowne ustanowienie rozdzielnosci ustawowej ,podział majątku wspólnego czy też rozwiązanie związku małżeńskiego pozwanych przez rozwód.

Za chybioną uznał Sąd obronę pozwanej w oparciu o przepis art. 5 k.c. Do takiej konkluzji doszedł stwierdziwszy uprzednio ,że art. 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współżycia społecznego nie dokonując jednak ich zdefiniowania .W ocenie Sądu przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przenosząc to do roszczenia powódki Sąd stwierdził ,że żądanie przez nią zwrotu udzielonej bonifikaty nie stoi w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współżycia społecznego, a także ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Roszczenie powódki wynika wprost z regulacji ustawowej, która wskazuje na obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a korzystanie przez powódkę z jej uprawnień ustawowych nie może być generalnie uznawane za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Pozwana nie wykazała istnienia szczególnych okoliczności ,które by obaliły domniemanie , że Gmina korzysta ze swojego prawa. W konsekwencji w ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd nie dopatrył się w zachowaniu Gminy działań uprawniających do wniosku ,że nadużywa ona przysługującego jej prawa podmiotowego. Tak oceniając zachowanie Gminy Sąd podkreślił ,że ratio legis unormowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalających na udzielenie upustu cenowego najemcy, na rzecz którego gmina zbyła lokal komunalny, było przyznanie pomocy ze środków publicznych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów pod warunkiem wszakże, iż lokal objęty bonifikatą wykorzystywany będzie przez oznaczony okres w tym właśnie celu. Z tego względu umożliwienie pozwanym bezprzetargowego nabycia nieruchomości - w dodatku po skorzystaniu z bonifikaty - stanowiło niewątpliwie formy pomocy w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Podkreślił Sąd, że poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na warunkach preferencyjnych powódka doprowadziła do zmniejszenia swego majątku, realną korzyść z tego tytułu odnieśli przede wszystkim najemcy lokali mieszkalnych, którzy uzyskiwali prawo własności zajmowanych mieszkań za cenę znacznie niższą niż obowiązująca na wolnym rynku. Z tego względu zasady sprawiedliwości społecznej wymagały, aby osoby, które w ten sposób nabyły lokale mieszkalne, przeznaczyły te lokale na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych, a nie czyniły je przedmiotem obrotu prawnego, gdyż odmienne rozwiązanie prowadziłoby do uzyskiwania korzyści majątkowych przez poszczególne jednostki kosztem

interesów gminy, czyli de facto całej lokalnej społeczności. Pozwani po nabyciu lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach zaledwie po czterech latach zbyli mieszkanie za cenę rynkową, która znacznie przewyższała cenę zapłaconą powódce. Sąd wziął pod uwagę, że pozwani uzyskali w ten sposób środki przeznaczyli na zaspokojenie w inny sposób swoich potrzeb mieszkaniowych, jednak okoliczność ta nie mogła zniweczyć zasadności roszczenia pozwu i to także w świetle normy prawnej zawartej w art. 5 k.c. Wykorzystywanie pomocy publicznej na polepszenie warunków swojego bytu, poprzez nabycie i remont innego lokalu mieszkalnego, w żadnej mierze nie stanowi wypadku szczególnie uzasadnionego, który obecnie mógłby powodować oddalenie powództwa na zasadzie art. 5 k.c. Sąd nie uwzględnił też argumentów pozwanej, że nie miała ona wiedzy co do skutków zbycia lokalu zaznaczając, że nieznanostwo prawa nie stanowi okoliczności zwalniającej od negatywnych skutków zastosowania określonych norm prawnych. Co do rozliczenia nakładów poczynionych na adaptację pomieszczenia strychowego przy ulicy (...), to według Sądu nie pozostawało w żadnym związku z roszczeniem powódki dochodzonym w tym procesie.

W konsekwencji tak poczynionych ustaleń faktycznych, po ich ocenie prawnej, Sąd Okręgowy uznał, że uzasadnione jest zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwotę 117 796,42 zł tytułem zwaloryzowanej równowartości bonifikaty uzyskanej przez pozwanych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S.. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Z przepisu tego wynika, że powódce za czas opóźnienia w wypłacie należnych świadczeń przysługują odsetki za okres opóźnienia w wysokości ustawowej. Biorąc pod uwagę, że termin spełnienia powyższego świadczenia nie był oznaczony ani nie wynikał z istoty zobowiązania, Sąd przyjął stosowanie do treści art. 455 k.c. że obowiązek zapłaty powstał niezwłocznie po wezwaniu. Pozwani zostali wezwani do zapłaty pismem doręczonym w dniu 13 czerwca 2011 r., w którym wyznaczono im termin 14 dni do zapłaty żądanej kwoty, co uznał Sąd za termin właściwy. Biorąc pod uwagę, że termin ten upłynął bezskutecznie w dniu 27 czerwca 2011 r, pozwani popadli w opóźnienie w zapłacie z dniem następnym, czyli 28 czerwca 2011 roku i od tej daty powódce przysługiwały odsetki za opóźnienie, co uzasadniało uwzględnienie roszczenia o należności odsetkowe w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c., szerzej powyższe postanowienie kosztowe uzasadniając. W oparciu o art. 333 § 1 k.p.c. wyrokowi nadano rygo natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanego.

Pozwana E. de C.-G. wniosła apelację od przedmiotowego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie co do rozstrzygnięć zawartych w pkt I i II w części jej osoby dotyczących.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 1 ustawy z dnia sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez wykładnię i tym samym niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że powódka udzieliła pozwanej skutecznie bonifikaty na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze konkretnym i indywidualnym, a nadto uznanie, że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej w tym zakresie,

2) naruszenie prawa materialnego w postaci przepisów art. 369 k.c. w związku z art. 30 § 1 k.r.o. w związku z art. art. 68 ust. 2 u.g n. poprzez ich wadliwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pozwana odpowiada solidarnie z mężem za dług, który powstał już po ustanowieniu pomiędzy pozwaną a jej mężem rozdzielenia majątkowej,

3) naruszenie prawa materialnego w postaci art. 370 k.c. przez jego zastosowanie w niniejszej sprawie w sytuacji, gdy nie było ku temu podstaw bowiem pozwana i jej były mąż nie zaciągnęli żadnego zobowiązania dotyczącego ich majątku. Obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty jest sankcją wynikającą z przepisów ustawy, która jest stosowana pod warunkiem ziszczenia się określonych przesłanek. Nie można jednak twierdzić, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji, że pozwana i jej mąż zobowiązali się do zwrotu bonifikaty. Pozwana i jej mąż nigdy nie złożyli powódce oświadczenia, w którym zobowiązaliby się do zwrotu bonifikaty,

4) naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. w związku z art. art. 68 ust. 2 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że nie jest sprzecznym z zasadami współżycia społecznego zaniechanie przez powódkę poinformowania pozwanej (będącej pomiotem słabszym, nie znającej przepisów prawa) o możliwości i przesłankach zwrotu udzielonej bonifikaty, a następnie po upływie wielu lat dochodzenie od pozwanej zwrotu udzielonej bonifikaty,

5) naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 232 i 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewystarczająco wszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przyjęcie, że powódka udzieliła pozwanej skutecznie bonifikaty na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze konkretnym i indywidualnym, a nadto, że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej w tym zakresie, jak również, że pozwana odpowiada solidarnie z mężem za dług, który powstał już po ustanowieniu pomiędzy pozwaną a jej mężem rozdzielnosci majątkowej.

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa wobec niej ewentualnie uchylenie przedmiotowego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy

Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Apelująca pozwana wniosła nadto o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za I i II Instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wnosiła nadto by Sąd II instancji wystąpił do Sądu Najwyższego z zapytaniem prawnym, czy brak zgody rady gminy na udzielenie określonej bonifikaty na określonych warunkach na nabycie konkretnego lokalu na rzecz indywidualnie oznaczonej osoby, o którym mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ma wpływ na skuteczność udzielenia bonifikaty, a tym samym na możliwość żądania przez organ wykonawczy gminy w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n. zwrotu zastosowanego upustu w zakresie ustalonej ceny lokalu, a nadto czy żądanie zwrotu bonifikaty o którym mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, musi przybrać dla swej skuteczności postać aktu administracyjnego obejmującego podstawą prawną, faktyczną oraz uzasadnienie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Jeżeli sąd drugiej instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Co do stosowania prawa materialnego to na sądzie orzekającym spoczywa zawsze obowiązek dokonania z urzędu subsumcji pod właściwą normę prawa materialnego roszczenia procesowego strony powodowej. Sąd drugiej instancji w toku postępowania apelacyjnego, będącego kontynuacją merytorycznego rozpoznania sprawy, powinien usunąć w granicach zaskarżenia wyroku sądu I instancji wszelkie dostrzeżone naruszenia prawa materialnego przez ten sąd, choćby nie były one objęte zarzutami apelacji, jako że ma obowiązek z urzędu kontrolować, co już wyżej zaznaczono, prawidłowość zastosowanego w sprawie prawa materialnego.

Sąd Okręgowy poczynił w przedmiotowej sprawie prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te, mimo zarzutu procesowego pozwanej, są w istocie niesporne między stronami. Sąd I instancji oparł się na zebranych w toku procesu dowodach, zasadniczo z dokumentów, a jego ocena odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił precyzyjnie podstawę prawną wyroku

i przytoczył w tym zakresie wszystkie konieczne przepisy prawa ,z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w kwestiach będących istotnymi w sprawie .

Zakres i treść zarzutów apelacyjnych stanowi zasadniczo streszczenie twierdzeń i zarzutów podnoszonych - w ramach obrony przez roszczeniową Gminę - przez pozwaną w toku postępowania przed Sądem I instancji . Sąd Okręgowy odniósł się do nich w sposób pełny , przekonujący ,a ocena przezeń dokonana w pełni jest aprobowana przez Sąd Apelacyjny . Uzupełniająco zatem, odnosząc się do zarzutów pozwanej , w pierwszej kolejności trzeba ocenić jej zarzut naruszenia prawa procesowego, ponieważ ewentualne uchybienia w tym zakresie może rzutować na prawidłowość ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę rozstrzygnięcia o zasadności dochodzonego roszczenia. Natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej.

Apelująca zarzuciła Sądowi Okręgowemu ,że ten uchybił przepisom postępowania - art. 232 i 233 § 1 k.p.c. ,a to przełożyło się na wynik sprawy, przez niewystarczająco wszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wskutek przyjęcia , że powódka udzieliła pozwanej skutecznie bonifikaty na nabycie lokalu mieszkalnego pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze konkretnym i indywidualnym, a nadto przez przyjęcie , że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej w tym zakresie, jak również, że pozwana odpowiada solidarnie z mężem za dług, który powstał już po ustanowieniu pomiędzy pozwaną , a jej mężem rozdzielnosci majątkowej.

Z tak sformułowanych zarzutów w zasadzie wynika ,że skarżąca zarzuca poczynienie błędnych ustaleń faktycznych stanowiących podstawę dla wydanego w sprawie wyroku , powyższe z kolei miało zostać spowodowane tym , że Sąd Okręgowy w niekwestionowanym przeciwieństwie faktycznym – czyli istnienia uchwały rady miasta S. z 1997 r. dot. udzielania bonifikat oraz braku decyzji Prezydenta Miasta S. dot. zwrotu bonifikaty przyjął ,że bonifikata została przy zawieraniu umowy sprzedaży udzielona oraz , że przy braku decyzji administracyjnej Gmina może powódka w ogóle dochodzić zwrotu bonifikaty , z uwzględnieniem waloryzacji . Przy takim uzasadnieniu zarzutu naruszenia przepisów procesowych jest oczywiste ,że jest on nieuzasadniony. Pozwana w istocie zarzucała naruszenie prawa materialnego twierdząc ,że w ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy błędnie uznał ,iż istniały w ogóle podstawy do przyjęcia , że roszczenie powodowej gminy miało oparcie w art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej - u.g.n.) .Co do zasady błąd w podciągnięciu konkretnego stanu faktycznego pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w normie prawnej może być rozpatrywany w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie lub błędną jego wykładnię prowadzącą do zastosowania przepisu prawa, który nie powinien być zastosowany, bądź niezastosowania przepisu prawa, który powinien być zastosowany. Pozwana , zważywszy na sposób sformułowania zarzutów i ich uzasadnienie twierdziła, że nie było podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. , dalej argumentowała , że gdyby nawet podstawy takie istniały to powództwo powinno być oddalone w oparciu o art. 5 k.c. , a w razie uznania ,że powództwo jest jednak uzasadnione należało przyjąć ,że może ona odpowiadać za dług najwyżej w 1/2 części.

Tak więc w ocenie Sądu Odwoławczego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego okazał się w konsekwencji nieuzasadniony .

Przed przejściem do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny za Sądem Okręgowym przypomina ,że przepis art. 68 u.g.n. miał ułatwić zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnić właśnie temu najemcy stabilnego zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen były bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodziło 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. Postanowił mianowicie , że jest to możliwe jeżeli nabywca nieruchomości - tu lokalu mieszkalnego - przed upływem 10 lat , licząc od dnia nabycia zbył ten lokal , z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W przypadku sprzedaży lokalu

mieszkalnego bonifikata mogła być zastosowana, gdy sprzedawany był samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w ustawie o własności lokali, bo tylko taki lokal może w myśl art. 2 ust. 1 u.w.l. być przedmiotem odrębnej własności. Zastosowanie bonifikaty mogło mieć miejsce, gdy lokal był sprzedawany w drodze bezprzetargowej - taka sytuacja miała miejsce w przypadku lokalu najmowanego uprzednio przez pozwanych. Bonifikata co do zasady dotyczyła ceny całego lokalu, a więc obejmowała także cenę udziału w prawie własności gruntu lub - w przypadku gdy udział obejmowała prawo użytkowania wieczystego - pierwszą opłatę z tego tytułu, a przy tym bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jego składniki w jednakowej wysokości. W ocenie Sądu Apelacyjnego zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, iż każda sprzedaż po cenie niższej niż cena rynkowa jest sprzedażą z zastosowaniem bonifikaty o jakiej mowa w art. 68 ustawy. Tym samym jako bonifikatę traktować należy także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. Skoro bowiem w art. 68 ust.1 ustawy wyraźnie mowa jest o bonifikacie od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy a tam mowa jest o cenie nieruchomości nie niższej niż jej wartość, to każda różnica w tym zakresie będzie właśnie bonifikatą, bez względu na to czy nazwie się ją upustem, ulgą czy też opisze się ją w jakikolwiek inny sposób nie pozostawiający wątpliwości, iż do czynienia mamy z obniżeniem ceny rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1).

Udzielenie bonifikaty przez organ wykonawczy gminy, za zgodą rady gminy, od ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., w ogóle co do faktu jej udzielenia, zakresu, a także jej wysokości ma charakter indywidualny. To zaś, iż zgoda odpowiedniego organu, określonego w art. 68 ust.2 u.g.n., ma charakter indywidualny oznacza, że w sensie przedmiotowym odnosi się ona zawsze (niezależnie od czasu jej podjęcia) do zindywidualizowanej (konkretnej) czynności prawnej (umowy), tj. do samego faktu udzielania bonifikaty oraz jej wysokości. Przyjmuje się, że czym innym jest natomiast sam sposób (postać prawna) wyrażenia wspomnianej zgody, m.in. właśnie w wyniku podjęcia stosownej uchwały obejmującej zasady udzielania bonifikaty (określonej w uchwale grupie osób) do ceny sprzedaży oznaczonych nieruchomości lokalowych (kiedy taka bonifikata ma być udzielona i w jakiej wysokości). Taka uchwała może stanowić właściwe wyrażenie zgody w rozumieniu art. 68 ust. 1 u.g.n. i tym samym – spełniać odpowiednie funkcje kontrolne w stosunku do zarządu gminy (postanowienie SN z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, Lex nr 653644). Sprzedaż lokalu mieszkalnego jego najemcy (art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.) nie następuje nigdy "z urzędu", lecz może nastąpić tylko na wniosek zainteresowanego podmiotu. Podobnie sprawa przedstawia się w przypadku udzielenia bonifikaty związanej z taką sprzedażą (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 18.11.2008 r., II SA/Gl 928/08, LEX nr 509654). Zgoda odpowiedniego organu na udzielenie bonifikaty, a także jej wysokości ma charakter indywidualny, tzn. winna być udzielana w każdym przypadku zbycia nieruchomości. Przywołany pogląd nie wyklucza jednak możliwości określania przez radę gminy w drodze uchwały ogólnych zasad udzielania bonifikat do ceny sprzedaży nieruchomości gminnych, określenia - w sposób generalny - kiedy może być stosowana bonifikata, a także, jaki ma ona mieć zakres (j/w). Podzielenie tych poglądów oznacza w konsekwencji, wbrew odmiennemu przekonaniu pozwanej prezentowanemu przed Sądem Okręgowym oraz w samej apelacji, że uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r., zmieniona uchwałą nr VII/330/99 z dnia 30 marca 1999 r., spełniała wymóg zindywidualizowania co do zgody na udzielenie pozwanym bonifikaty od ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego ceny zbywanej nieruchomości lokalowej. Organem uprawnionym do udzielenia bonifikaty (za zgodą Rady) był organ wykonawczy Gminy, który bonifikaty takiej udzielił, wyrażając stosowne oświadczenie woli co wynika wprost z umowy z dnia 7.12.1999 r. Ocena prawna zaprezentowana w tej materii przez Sąd Okręgowy jest w konsekwencji jak najbardziej poprawna.

Co do samego żądania zwrotu bonifikaty - art. 68 ust. 2 ustawy wskazywał fakultatywność dochodzenia zwrotu kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, decyzję w tym przedmiocie podejmował właściwy organ. Przez właściwy organ, zgodnie z brzmieniem art. 4 pkt 9 u.g.n., uważa się w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy organ wykonawczy gminy. Organem wykonawczym w miastach powyżej 100.000 mieszkańców, jest prezydent miasta (art. 26 u. 4 ustawy o samorządzie gminnym). Oznacza to, że organem wykonawczym S. jest Prezydent S..

W ocenie Sądu Apelacyjnego Prezydent Miasta S. wyraził swoją decyzję (wolę) co do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty - uczynił to bowiem kierując, przez osobą upoważnioną wezwanie do zapłaty, a następnie

udzielając pełnomocnictwa do wytoczenia w przedmiotowej sprawie powództwa o zapłatę i popierając je konsekwentnie. Notabene pozwana nigdy nie zwracała się do Gminy o zwolnienie jej od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty z uwagi na szczególne okoliczności po jej stronie występujące.

Co do podstawy prawnej żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, a mianowicie, czy stanowi ją umowa sprzedaży nieruchomości lokalowej na rzecz najemców (art. 68 ust. 2 w zw. z art. 56 k.c.), czy też wprost ustawa (art. 68 ust. 2 u.g.n.) poglądy prezentowane w orzecznictwie zmieniały się. Dominujący początkowo pierwszy z tych poglądów oparty na założeniu, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym (m.in. uchwała SN z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101, wyrok SN z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, OSP 2008, nr 4, poz. 41, uchwała SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184) ustąpił w późniejszym orzecznictwie pogładowi, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny (uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118, uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10 lex nr 646672). Przekonujące uzasadnienie takiego to poglądu, z odwołaniem się do wcześniejszego orzecznictwa, wyżej przedstawionego, zaprezentowany został w wyroku SN z dnia 7.07.2011, II CSK 683/10 (Lex nr 951297). Sąd Apelacyjny z pełnym przekonaniem je podziela.

Tak więc roszczenie gminy powodowej gminy o zwrot bonifikaty miało swoje źródło wprost w ustawie, a mianowicie w art. 68 ust. 2 u.g.n. i powstało w ramach odrębnego od umowy sprzedaży stosunku obligacyjnego wynikającego ex lege (por. m.in. wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, Lex nr 1129094; wyrok SN z dnia 7.07.2011 r., II CSK 683/10, Lex nr 951297). Obowiązek zapłaty powstał już od chwili powstania stosunku zobowiązaniowego, czyli z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu. Wymagalność roszczenia podlegała ocenie w oparciu o przepis art. 455 k.c., co też Sąd Okręgowy miał na uwadze wyrokując w przedmiotowej sprawie. W konsekwencji sam brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek, od których uzależnione jest żądanie zwrotu bonifikaty, skoro jest to ustawowe uprawnienie (por. nadto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 roku, IV CK 300/04, Lex nr 589989). Na to ustawowe uprawnienie Gmina nie mogłaby się powoływać jedynie w sytuacji gdyby przed zawarciem umowy, bądź też w terminie późniejszym pozwani uzyskali obniżenie ceny nie podlegające zwrotowi, czy to wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowy czy to wskutek oświadczenia właściwego organu samej Gminy. Pozwana natomiast nigdy nawet nie twierdziła by którakolwiek z opisanych wyżej sytuacji miała miejsce. Oświadczenie woli w imieniu Gminy M. S. o rezygnacji z dochodzenia od pozwanych przysługującego z mocy ustawy uprawnienia do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, po spełnieniu się przesłanek z ust. 2 art. 68 u.g.n., mógł złożyć jedynie Prezydent Miasta S. (por. art. 46 ust. 1 u.s.g.), przy czym zasadniczo oświadczenie woli w przedmiocie udzielenia w ogóle bezzwrotnej bonifikaty powinno być udzielone przed zawarciem umowy. Nadanie udzielonej bonifikacie charakteru bezzwrotnej nie mogło przeto nastąpić bez stosownego oświadczenia woli złożonego przez właściwy organ Gminy.

Tak więc w ocenie Sądu Apelacyjnego słuszny jest, szeroko uzasadniony, pogląd Sądu I instancji, że bonifikata pozwany w cenie sprzedawanego lokalu mieszkalnego została udzielona, nie miała ona przy tym charakteru bezzwrotnego, i Gmina, mająca oparcie w przepisach ustawy, była uprawniona do dochodzenia jej zwrotu. Gdyby Gmina postanowiła nadać udzielonym bonifikatom charakter bezzwrotnych to by zapewne powyższe zawarła w umowie, pominięcie kwestii zwrotu bonifikat w rokowaniach przedumownych stron, następnie w umowie nie uprawnia do wniosku, że Gmina nadała bonifikatom charakter bezzwrotnych czy też zrzekła się w taki sposób, wobec wszystkich nabywców nieruchomości lokalowych, prawa przysługującego jej z mocy ustawy.

Wbrew stanowisko pozwanej przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wprowadzony ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 1073, poz. 1218), ustanawiający z dniem 22 października 2007 r. zwolnienie od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zbytego następnie przed upływem okresu karencji, jeżeli środki pochodzące z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy m.in. na nabycie innego lokalu mieszkalnego, w przedmiotowej

sprawie nie mógł mieć zastosowania skoro wszedł w życie już po zbyciu przez pozwanych lokalu osobie trzeciej (por. wyrok SN z dnia 7..07.2011 r. cyt. wyżej). Zasada nieretroakcji oznacza ,że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków jeżeli skończyły się przed wejściem nowego prawa. Do oceny roszczenia powodowej gminy co do obowiązku zapłaty przez pozwanych kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie nie możemy stosować przepisów czy to z daty przed sądowego wezwania do zapłaty , z daty wniesienia pozwu , czy też z daty wyrokowania w przedmiotowej sprawie przez Sąd Okręgowy. Odmienna argumentacja prezentowana przez pozwaną nie zasługuje w konsekwencji na podzielenie.

W ocenie Sądu II instancji w stanie sprawy prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił ,że powódka nie nadużywa swojego prawa podmiotowego żądając zwrotu udzielonej bonifikaty. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada „czystych rąk” co oznacza ,że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Wskazany przepis służy wyłącznie do oceny ludzkich zachowań, nie zaś przepisów , a ściślej skutków prawnych ich stosowania. Należy też dodać ,że klauzula z art. 5 nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa; przez odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa czy zasad współżycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych, z reguły nie można definitywnie unicestwiać prawa podmiotowego, a wynikająca z art. 5 k.c. ochrona powinna mieć charakter raczej przejściowy, a nie trwały. Przede wszystkim jednak skoro nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten kto sam ich nie przestrzega ,to pozwana z uwagi na brak wskazania szczególnych okoliczności ,nie może skutecznie , jedynie w oparciu o art. 5 k.c. , domagać się oddalenia powództwa. W orzeczeniu z dnia 25.08.2011 r. Sąd Najwyższy stwierdził przyjął , że 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. 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. (II CSK 640/10,LEX nr 964496). Również wykonanie przez Gminę prawa żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w czasie dozwolonym przez ustawę , a więc tak jak w tej sprawie prawie pod koniec przewidzianego w niej okresu mogłoby skutkować wnioskiem o nadużyciu prawa przez stronę powodową ,gdyby istniały przy tym szczególne okoliczności, w których taki stan rzeczy by prowadził do nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia (por. orzeczenie cyt. powyżej). W przedmiotowej sprawie takie szczególne okoliczności nie zaistniały , w każdym razie pozwana ich nie przywołała. Sąd Apelacyjny ma oczywiście świadomość ,że mogą istnieć po stronie pozwanej rzeczywiście szczególne okoliczności , które będą w oparciu o art. 5 k.c. uzasadniały wyjątkowo oddalenie (ostateczne) powództwa. Taka sytuacja miała miejsce w sprawie przytoczonej przez pozwaną w apelacji – tyczyła ona 80 letniej kobiety, kombatantki , utrzymującej się z niewysokiej emerytury , gdy nabyty przez nią lokal mieszkalny miał niska wartość rynkowa - ok. 50 tyś. zł. Pozwana jest osobą znacznie młodszą , o stosunkowo wysokich zarobkach (k.205) , przebywa (czy też zamieszkuje w Norwegii) , nie mieszka przeto na stałe również w lokalu przy ul. (...) w S. , nabyty od Gminy lokal miał dużą powierzchnię użytkową i oczywiście odpowiednio wyższą wartość rynkową , a udzielona bonifikata była znaczna. Stąd nie można mówić o zbliżonych sytuacjach - pozwanej w tej sprawie i pozwanej we wskazanym w apelacji orzeczeniu Sądu Najwyższego . Nieznajomość prawa szkodzi , jest to niepisana reguła obowiązująca w prawie cywilnym . Powołując się na powyższe pozwana nie może skutecznie domagać się oddalenia powództwa . W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni art. 5 k.c. uznając ,iż przepis ten nie uzasadnia oddalenia powództwa Gminy.

Sąd Okręgowy nie naruszył też wskazanych w apelacji przepisów dotyczących odpowiedzialności solidarnej pozwanych - art. 369 i 370 k.c., jak i przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego , w tym art. 30.

Przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie regulują w sposób wyraźny kwestii odpowiedzialności za długi zaciągnięte wspólnie przez oboje małżonków (przy czym dla oceny odpowiedzialności pozwanych zastosowanie będą

miały przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w brzmieniu do 19 stycznia 2005 r.- por. art. 5 ustawy z dnia 17.06.2004 r. o zmianie ustawy –Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz innych ustaw ,Dz.U.2004.162.1691) . Przepis art. 36 k.r.o. mówi jedynie o współdziałaniu obojga małżonków w zarządzie majątkiem wspólnym i uprawnieniu każdego z nich do samodzielnego podejmowania czynności wchodzących w zakres zwykłego zarządu. Podobnie inne przepisy tego kodeksu normują jedynie uprawnienia oraz ograniczenia uprawnień, wraz z wynikającymi z tego skutkami co do możliwości dokonywania czynności prawnych w zakresie praw majątkowych przez poszczególnych małżonków. Brak wyraźnego uregulowania kwestii odpowiedzialności małżonków za zaciągnięte wspólnie zobowiązania nie oznacza, że ich odpowiedzialność jest zawsze łączna i że wyrok może dotyczyć tylko obojga małżonków, a w konsekwencji, że sprawa może toczyć się łącznie tylko przeciwko obojgu małżonkom. Do małżonków, którzy zaciągnęli wspólnie zobowiązanie dotyczące ich majątku wspólnego, ma zastosowanie przepis art. 370 k.c., przewidujący odpowiedzialność solidarną każdej z osób, a więc i każdego z małżonków. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że przepis art. 370 k.c. odnoszący się do wspólnego mienia ma zastosowanie do współwłaścicieli mających prawo do ułamkowych części majątku wspólnego, a nie ma natomiast zastosowania do współwłasności łącznej i do zobowiązań zaciągniętych przez małżonków odnośnie do ich majątku wspólnego, do którego stosuje się przepisy o współwłasności łącznej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1979 r., Lex nr 2469).

Pojęcie „majątek „ używane jest w dwóch znaczeniach, według pierwszego , węższego znaczenia majątek jest synonimem ogółu aktywów danego podmiotu. Według drugiego , szerszego znaczenia , majątek obejmuje zarówno aktywa i pasywa. Przez pojęcie „majątek wspólny małżonków” należy rozumieć jedynie ogół praw należących do małżonków . W piśmiennictwie podkreśla się ,że za przyjęciem takiego stanowiska przemawia w szczególności uregulowanie w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym odpowiedzialności obojga małżonków za długi. Zaliczenie długów do majątku wspólnego oznaczałoby stosowanie do nich ,odpowiednio, przepisów o wspólności ustawowej. Długi takie stanowiąc odpowiednik praw przysługujących małżonkom ,obciążałyby ich łącznie. Oboje małżonkowie byłiby współdłużnikami ,jednakże zaspokojenia długu można by żądać od nich łącznie , a ich odpowiedzialność by musiała ograniczać się do majątku wspólnego. Takie ograniczenie wymagałoby istnienia wyraźnego przepisu ,którego ustawodawca w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym nie zawarł . Kodeks rodzinny nie zajmuje się sytuacją , w której dłużnikami są oboje małżonkowie ,to zaś oznacza ,że w takim wypadku będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego o odpowiedzialności współdłużników. Każdy z małżonków poniesie odpowiedzialność nie tylko z majątku wspólnego ,ale także ze swojego majątku odrębnego (obecnie - osobistego), zgodnie z zasadą, że dłużnik odpowiada całym swoim majątkiem (zob. Rozliczenia majątkowe małżonków – Elżbieta Skowrońska – Bocian ,Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis ,Warszawa 2005 ,s.64-65). Przenosząc to wszystko do rozpoznawanej sprawy należy zgodzić się z Sądem Okręgowym ,iż odpowiedzialność pozwanych za ich długi wobec powodowej Gminy (powstała w 2003 roku , a wymagalne w stosunku do pozwanej od czerwca 2011 r.) ma charakter odpowiedzialności solidarnej. Nie zmienia tego ani umowne ustanowienie rozdzielności majątkowej ,ani podział majątku (obejmujący jedynie aktywa) ,ani też rozwiązanie związku małżeńskiego pozwanych przez rozwód. Przywołany w apelacji art. 30 k.r.o. nie ma zastosowania w stanie faktycznym sprawy. W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdza ,że Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia ani przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego ,ani też przepisów o odpowiedzialności solidarnej przez ich zastosowanie w sprawie.

W konsekwencji poczynionych wyżej ustaleń , akceptując ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy , uznając zarzuty zawarte w apelacji pozwanej za nieuzasadnione Sąd Apelacyjny powyższą apelację oddalił - art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia apelacji pozwanej było , na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c. i art. 391 §1 k.p.c. , zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego ,na które to składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika procesowego strony.

Sąd II instancji nie uznał za konieczne zwracanie się do Sądu Najwyższego w trybie art. 390 k.p.c. o wyjaśnienie zagadnienia prawnego wskazanego przez pozwaną dochodząc do wniosku ,iż wskazany problem prawny nie budzi w istocie poważnych wątpliwości .

Mirosława Gołńska Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski