



Sygn. akt II CSK 763/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Jan Górowski
SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa Gminy Miasta Ł.
przeciwko G. F. i J. F.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.
z dnia 8 maja 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację powodowej Gminy Miasta Ł. od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo przeciwko G. i J. F. o zasądzenie kwoty 62 780,30 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sądy ustaliły, że pozwani mieszkali wraz z małoletnim synem i córką w lokalu mieszkalnym o pow. 49,45 m. kw., składającym się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. W dniu 21 marca 2001 r. pozwani kupili ten lokal od strony powodowej za kwotę 11 424 zł, przy zastosowaniu 80% bonifikaty od wartości rynkowej ustalonej na kwotę 71 400 zł oraz 20% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty. W umowie sprzedaży zaznaczono, że następuje ona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami a w sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy tej ustawy oraz przepisy ustawy o własności lokali. Pozwanych nie poinformowano o konieczności zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży nabytego lokalu przed upływem terminu wskazanego w ustawie, nie okazano im ustaw wymienionych w umowie ani nie pouczone o treści przepisów tych ustaw mających zastosowanie w takiej sytuacji.

Dzieci pozwanych, między którymi różnica wieku wynosi 5 lat, zajmowały w przedmiotowym mieszkaniu wspólnie jeden pokój, co było bardzo niekorzystne z uwagi na ich stan zdrowia. Trzynastoletni syn przeszkadzał siostrze w nauce, cierpiał bowiem na nerwicę, zaburzenia emocjonalne, dysleksję i pozostawał pod stałą opieką poradni psychiatrycznej oraz neurologa, od 16 roku życia został zaliczony do osób o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, ze wskazaniem pracy w warunkach chronionych. Córka mająca wówczas 8 lat cierpiała na alergię i astmę objawiającą się częstym kaszlem szczególnie w nocy, co budziło brata i wywoływało u niego ataki nerwicy.

Pozwani w 1999 r. nabyli nieruchomość w gminie S. celem wybudowania w ciągu kilku lat systemem gospodarczym domu, w którym zamierzali zamieszkać z synem a mieszkanie pozostawić córce, gdy się usamodzielni. Rozpoczęli budowę w

2000 r. finansując ją z różnych źródeł: pożyczek zaciąganych w pracy i od rodziców, darowizn oraz z pobranego kredytu. Mimo to mieli problemy ze sfinansowaniem budowy domu, co sprawiło, że postanowili sprzedać mieszkanie kupione od strony powodowej, co uczynili w dniu 17 lutego 2003 r. sprzedając je osobie dla nich obcej za kwotę 55 000 zł, którą w całości zużytkowali na wykonanie robót budowlanych polegających na częściowym wykończeniu budowanego przez nich domu, co bez tych środków byłoby niemożliwe. Na żądanie urzędu skarbowego pozwani przedstawili rachunki potwierdzające zużycie w całości kwoty 55 000 zł ze sprzedaży mieszkania na budowę domu, a urząd stwierdził prawidłowość tego rozliczenia. Wiosną 2003 r. pozwani wraz z dziećmi przeprowadzili się do budowanego domu, uzyskując pozwolenie na użytkowanie budynku w zakresie jedynie parteru. Dzieci pozwanych zamieszkały w odrębnych pokojach.

Pismem z dnia 15 lipca 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zwrotu kwoty 62 780,30 zł zwaloryzowanej bonifikaty.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że żądanie strony powodowej znajduje podstawę w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), w brzmieniu obowiązującym w dacie zarówno zbycia lokalu przez stronę powodową pozwany jak i w dacie zbycia lokalu przez pozwanych osobie trzeciej. Uznał jednak, że jest ono w okolicznościach sprawy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Stwierdził, że obywatel w stosunkach z władzą publiczną jest słabszym partnerem i ma prawo pozostawać w przekonaniu, że działanie czy zaniechanie organów władzy nie narazi go na konflikt z prawem ani nie spowoduje niekorzystnych dla niego skutków finansowych. Tę zasadę, jak również obowiązki sprzedawcy przewidziane w art. 546 k.c., naruszyło, zdaniem Sądu, zaniechanie przez stronę powodową poinformowania pozwanych o możliwości i przesłankach żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, czego nie zastąpiło powołanie się w umowie na u.g.n. i u.w.l., bez wskazania jednak konkretnych przepisów. Sąd stwierdził również, że zgodnie z art. 7 i art. 9 kpa na organach administracji samorządowej i władzy publicznej ciąży obowiązek działania zgodnego z prawem i uwzględniającego interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz obowiązek należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych

i prawnych mogących mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy powinny czuwać by strony i uczestnicy postępowania nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa i powinny im udzielać stosownych informacji i pouczeń.

Oceniając roszczenie na gruncie art. 5 k.c., Sąd pierwszej instancji wzięt również pod uwagę okoliczność, że dodany w 2007 r. do u.g.n. przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu i przeznaczenia uzyskanych środków w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, co wskazuje, iż celem ustawodawcy było aby wzgląd na zabezpieczenie finansowych interesów gminy ustąpił ważnemu społecznie interesowi wspierania budownictwa mieszkaniowego obywateli. Chociaż przepis ten nie ma zastosowania w sprawie, to jednak jego celu nie można pomijać przy ocenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. i należy uwzględnić, że pozwani całość uzyskanych ze sprzedaży mieszkania środków przeznaczyli na budowę domu, a zatem wykupienie od Gminy mieszkania z bonifikatą nie nastąpiło w celach spekulacyjnych ani dla zysku.

Z tych wszystkich względów Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Rozpoznając apelację strony powodowej, opartą na zarzutach naruszenia art. 5 i art. 546 k.c. oraz art. 7 i art. 9 k.p.a, Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego. Uznając również roszczenie za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego dodatkowo stwierdził, że dochodzenie przez gminę zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie było, w obowiązującym wówczas stanie prawnym, obligatoryjne, zależało od decyzji gminy a strona powodowa nie wskazała, co w przypadku pozwanych zadecydowało o dochodzeniu zwrotu bonifikaty. Mogłoby to być jedynie wzbogacenie się pozwanych kosztem Gminy, ponieważ jednak przeznaczyli oni środki uzyskane ze sprzedaży na poprawę swoich warunków mieszkaniowych, działali w ramach celu, który zadecydował o udzieleniu im bonifikaty jako członkom wspólnoty samorządowej. Sąd drugiej instancji podkreślił, że poprawa warunków mieszkaniowych nie była podyktowana chęcią zapewnienia sobie komfortu lecz bezwzględną koniecznością zapewnienia chorym dzieciom warunków niezbędnych

do prawidłowej egzystencji i rozwoju. W świetle wskazanych przez pozwanych i nie kwestionowanych przez stronę powodową przyczyn sprzedaży mieszkania, takie działanie pozwanych i taki transfer środków nie jest w żaden sposób wątpliwy od strony moralnej, tym bardziej, że od nowelizacji w 2007 r. takie rozporządzenie środkami jest prawnie chronione przed obowiązkiem zwrotu bonifikaty. W tych okolicznościach decyzja strony powodowej o żądaniu zwrotu bonifikaty, choć prawnie dopuszczalna, była, zdaniem Sądu, dowolna i ta dowolność nosiła cechy nadużycia prawa, w rozumieniu art. 5 kc. Zachowanie strony powodowej naruszało zasadę zaufania obywateli do władzy publicznej, godziło w zasady słuszności i podważało bezpieczeństwo ekonomiczne rodziny pozwanych.

Sąd Okręgowy stwierdził również, że rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji nie narusza art. 546 k.c. ani art. 7 i art. 9 k.p.a., podzielił bowiem jego stanowisko, że choć nie można skutecznie powoływać się na nieznaną prawo, to jednak w okolicznościach w jakich znaleźli się pozwani można uznać za usprawiedliwioną ich nieświadomość co do konsekwencji prawnych sprzedaży mieszkania, bowiem obywatel w relacjach z władzą, jako partner słabszy ma prawo spodziewać się, iż działanie jej organów nie narazi go na konflikt z prawem i nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku uznania, że art. 5 k.c. może co do zasady, a nie w drodze absolutnego wyjątku, wyłączyć żądanie zwrotu bonifikaty, jak również przez zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu wprowadzonym w 2007 r. do zdarzenia mającego miejsce wcześniej, a także nie wyjaśnienie dlaczego strona powodowa miała szczegółowo tłumaczyć przyczyny skorzystania z możliwości żądania zwrotu bonifikaty, choć żaden przepis tego nie przewiduje; naruszenie art. 5 kc przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku odstąpienia od nakazu powściągliwego stosowania tego przepisu i stosowanie go do ogółu roszczeń strony powodowej o zwrot bonifikaty oraz naruszenie art. 7 i art. 9 k.p.a. przez akceptację stanowiska Sądu pierwszej instancji, który zastosował te przepisy do stosunków cywilnoprawnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oczywiście słuszne jest stanowisko skarżącej, że stosowanie art. 5 k.c. do roszczeń przewidzianych w art. 68 ust. 2 u.g.n., podobnie jak do wszystkich innych roszczeń stanowiących realizację praw podmiotowych, musi być powściągliwe i mieć podstawę w szczególnych i wyjątkowych okoliczności leżących po stronie nabywców lokalu (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 i z dnia 24 stycznia 2013 r. II CSK 286/12, niepubl.). Słusznie też wskazuje, że gmina nie ma obowiązku pouczenia przy sprzedaży lokalu o treści art. 68 ust. 2 u.g.n., o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i o okolicznościach, od których to zależy, gdyż wobec równości stron stosunku cywilnoprawnego, jakim jest wskazana umowa sprzedaży, taki obowiązek nie spoczywa na żadnym z kontrahentów i każdy z nich powinien we własnym interesie sam zapoznać się z odpowiednimi przepisami kształtującymi jego sytuację prawną wynikającą z zawartej umowy. Trafnie także powódka podnosi, że oceny obowiązków kontraktowych gminy przy zawieraniu umowy sprzedaży lokalu na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., nie można dokonywać na gruncie art. 7 ani art. 9 kpa, które nie mają zastosowania przy czynnościach cywilnoprawnych gminy, w których występuje ona nie jako organ administracji publicznej, lecz jako strona umowy cywilnoprawnej. Podobnie nie ma też zastosowania do roszczeń dochodzonych w sprawie art. 546 kc., który nakłada na sprzedawcę obowiązek udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedanej rzeczy, nie nakłada natomiast obowiązku wyjaśniania jakie ewentualnie roszczenia i w jakich okolicznościach, może realizować sprzedawca wobec kupującego już po sprzedaży rzeczy czy prawa. Roszczenia takie wynikają bowiem z przepisów ustawy, w tym wypadku z art. 68 ust. 2 u.g.n. i obowiązkiem kupującego jest znajomość tych przepisów.

Słusznie także skarżąca stwierdza, że żaden przepis prawa nie nakłada na gminę obowiązku wyjaśniania, dlaczego wystąpiła z roszczeniem przewidzianym w art. 68 ust. 2 u.g.n. w stosunku do określonych nabywców lokalu. Wystąpienie z roszczeniem przewidzianym w tym przepisie w razie zajścia okoliczności w nim wskazanych jest uprawnieniem gminy, która może z niego skorzystać lub nie, a korzystając, nie musi wyjaśniać dlaczego to uczyniła. Jednakże w sytuacji, gdy nabywca lokalu żądając oddalenia powództwa zgłosił zarzut nadużycia prawa

powołując się na istotne okoliczności, które, w jego ocenie, uzasadniały zbycie lokalu przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n., gmina, jeżeli nie kwestionuje tych okoliczności, powinna, w celu odparcia zarzutu nadużycia prawa, wyjaśnić, dlaczego, mimo ich wystąpienia zdecydowała się jednak na dochodzenie fakultatywnego roszczenia przewidzianego w omawianym przepisie. Wskazanie takich okoliczności mogłoby bowiem wpłynąć na ocenę zgłoszonego przez pozwanych zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie powodowa Gmina, która nie zakwestionowała twierdzeń pozwanych, przyjętych przez Sądy do podstawy faktycznej wyroku, wskazujących, iż przyczyną zbycia lokalu przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. była konieczność poprawienia wyjątkowo trudnych warunków mieszkaniowych, zdrowotnych i życiowych ich małoletnich dzieci, a nie chęć wzbogacenia się - nie wyjaśniła dlaczego, mimo wystąpienia po stronie pozwanych nabywców tych szczególnych i wyjątkowych okoliczności, zdecydowała się na dochodzenie przysługującego jej roszczenia. Także w skardze kasacyjnej powódka nie zakwestionowała ustalonych w sprawie i wiążących Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) okoliczności faktycznych stanowiących przyczyny sprzedaży przez pozwanych lokalu, jak również nie podważyła stanowiska zajętego przez Sądy, iż są to przyczyny szczególne i wyjątkowe, które pozwalają na przyjęcie, że dochodzenie w tych okolicznościach przez powódkę roszczenia przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n., stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r. II CSK 494/10 (niepubl.), i co przyjęły także Sądy obu instancji, dla oceny roszczenia strony powodowej na gruncie art. 5 k.c., nie jest także obojętna okoliczność, że uwzględniając cele społeczne, ustawodawca w 2007 r. dodał do u.g.n. przepis art. 68 ust. 2a pkt 5, którym wyłączył obowiązek zwrotu bonifikaty w razie sprzedaży lokalu kupionego od gminy po preferencyjnej cenie, jeżeli środki ze sprzedaży zużyte zostały na określone w tym przepisie cele mieszkaniowe. Wolą ustawodawcy było zatem, by interes finansowy gminy ustąpił przed ważnym społecznie interesem wspierania budownictwa mieszkaniowego i zaspokajania uzasadnionych potrzeb obywateli w tym zakresie, co należy także do obowiązków ustawowych gmin. Choć niewątpliwie przepis ten nie miał zastosowania

w rozpoznawanej sprawie i Sądy go nie zastosowały, to jednak jego wprowadzenie potwierdziło, że także wcześniej celem regulacji ustawowej dotyczącej sprzedaży przez gminę z bonifikatą mieszkań zajmowanych przez najemców było zapewnienie im odpowiednich warunków mieszkaniowych, co, jak wskazano wyżej, należy do zadań własnych gmin. Fakultatywność dochodzenia zwrotu bonifikaty miała zaś spowodować, by gmina przez podjęciem decyzji o zażądaniu zwrotu bonifikaty, oceniła czy okoliczności i przyczyny sprzedaży przed terminem mieszkania nabytego z bonifikatą i cel na jaki zostały zużyte uzyskane ze sprzedaży środki, odpowiada celowi wprowadzenia regulacji ustawowej przewidzianej w art. 68 ust. 1 u.g.n. i w razie zgodności odstąpiła od żądania zwrotu bonifikaty. Dlatego właśnie, także przed wejściem w życie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., przy ocenie roszczenia zwrotu bonifikaty na gruncie art. 5 k.c., nie można pominąć celu, na jaki zostały zużyte przez zbywcę środki uzyskane ze sprzedaży. Sąd Okręgowy prawidłowo zatem okoliczności te ustalił i rozważył w ramach oceny roszczenia na podstawie art. 5 kc i słusznie uznał, że zarówno przyczyny sprzedaży przez pozwanych przed terminem mieszkania nabytego od Gminy jak i cel, na który zużyli uzyskane środki, odpowiadają celowi, który przyświecał ustawodawcy przy wprowadzaniu sprzedaży mieszkań gminnych z bonifikatą oraz celowi udzielenia bonifikaty pozwany, co powinna uwzględnić powodowa Gmina przed wystąpieniem z fakultatywnym roszczeniem o zwrot bonifikaty. A skoro tego nie uwzględniła i wystąpiła z roszczeniem o zwrot bonifikaty, mimo istnienia po stronie pozwanych wyjątkowo trudnych warunków mieszkaniowych i życiowych usprawiedliwiających sprzedaż przed terminem lokalu nabytego z bonifikatą i zużycie uzyskanych środków na konieczną poprawę warunków mieszkaniowych, to trafnie Sąd Okręgowy ocenił jej decyzję o żądaniu zwrotu bonifikaty jako dowolną i w okolicznościach sprawy stanowiącą nadużycie prawa podmiotowego. Zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest zatem nieuzasadniony.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.

eb