

Sygn. akt I ACa 697/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko G. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 529/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

III. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnego T. P. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych powiększoną o należny podatek VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA M. Iwankiewicz SSA D. Rystał SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 697/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2012 roku zasądził od pozwanej G. H. na rzecz Gminy Miasto S. kwotę 107.211,46 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 23 maja 2011 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie umorzył postępowanie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 17 listopada 2000 r. pomiędzy powódką Gminą Miasto S. a pozwaną G. H. doszło do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oddania we współużytkowanie wieczyste. Strony oświadczyły, iż zawierają niniejszą umowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z 21 sierpnia. 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Gmina Miasto S. ustanowiła w budynku położonym w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu i sprzedała najemczyni - G. H. ten lokal wraz z udziałami do 87/1000 części we współwłasności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku oraz oddała jej we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział do 87/1000 części w gruncie stanowiącym działkę nr (...).

Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałami we współwłasności budynku i urządzeń strony określiły na kwotę 21.875,18 zł po zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 30% ulgi za dokonanie jednorazowej wpłaty ceny, od wartości lokalu w kwocie 125.001 zł wyliczonej przez biegłego. Powyższa cena została przez pozwaną w całości uiszczona.

Powódka udzieliła pozwanej przedmiotowej bonifikaty oraz ulgi na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Wcześniej sporządzono protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Gminy Miasto S., na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ww. uchwały Rady Miasta w S. Nr (...) z 29 grudnia 1997 r.

Gmina Miasto S. przy zawarciu przedmiotowej umowy, jak i przy podpisaniu powyższego protokołu uzgodnień nie poinformowała pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej jej bonifikaty.

Pozwana nigdy nie zamieszkała w mieszkaniu przy (...). Uzyskała je w wyniku zamiany swojego mieszkania komunalnego przy J. K., w którym mieszkała od ponad 40 lat. Mieszkanie przy (...) nie było przeznaczone przez miasto do wykupu. Sporne mieszkanie było zadłużone i wymagające remontu. W mieszkaniu zamieszkali przyszli nabywcy, z którymi pozwana zawarła umowę przedwstępną. W dniu 24 maja 2001 r. G. H. zawarła, z małżonkami - W. U. i M. U. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku w S. przy ul. (...) wraz z udziałami wynoszącymi 87/1000 części we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na podstawie której pozwana zbyła małżonkom U. niniejszą nieruchomość za kwotę 115.000 zł jako równowartość 20.000 marek. W momencie sprzedaży lokalu przy (...) pozwana miała na utrzymaniu uczącą się córkę. Pozwana już w 1999 roku planowała wyjazd za granicę. Wyjechała do B. z mężem, po roku przyjechała do nich córka pozwanej. Pozwana i jej mąż obecnie nie pracują utrzymują się z „socjału” po 320 i 340 Euro, oboje są po wypadkach. Mieszkają nadal w B. wraz z matką pozwanej, która z uwagi na wiek potrzebuje opieki. Dochody matki to emerytura w kwocie 1.400 zł, po przeliczeniu przez urząd otrzymuje 340 euro.

Pozwana pieniądze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przy (...) przeznaczyła na remont mieszkania w B., gdzie zamieszkała wraz z mężem. Po dwóch latach, zmieniła miejsce zamieszkania, obecnie mieszka w innym mieszkaniu, w utrzymaniu którego pomaga jej państwo niemieckie.

Pismem z dnia 6 października 2009 r. Gmina Miasto S., powołując się na treść art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wezwała G. H. do zapłaty na jej rzecz kwoty 130.189,41 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. W wezwaniu Gmina zaznaczyła, iż pozwana nabyła przedmiotowy lokal 17 listopada 2000 r., natomiast 24 maja 2001 r. zbyła go na rzecz osoby trzeciej, nie będącej dla niej osobą bliską, W związku z powyższym od chwili nabycia przez G. H. od Gminy

do chwili zbycia ww. lokalu nie upłynął okres 10 lat, dlatego też zgodnie z przywołanym wyżej przepisem bonifikata, podlega zwrotowi.

Powyższe pismo zostało wysłane na adres (...), Niemcy, jednakże zostało zwrócone nadawcy.

W związku z powyższym powódka zwróciła się do Ministerstwa Spraw Zagranicznych z prośbą o ustalenie adresu pobytu G. H.. W odpowiedzi Ambasada RP w Niemczech wskazała, iż G. H. przeprowadziła się ze S. do B. i jest zameldowana pod adresem (...).

Po uzyskaniu aktualnego adresu pozwanej Gmina Miasto S., pismem z dnia 12 lutego 2010 r. - o tej samej treści co pismo z 6 października 2009 r., ponownie wezwała G. H. do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, tym razem w wysokości 130.710,55 zł.

Pozwana nie ustosunkowała się do powyższego wezwania.

Obecnie powódka mieszka pod adresem (...).

Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że w przedmiotowej sprawie niesporne jest, że pozwana G. H. otrzymała od Gminy Miasto S. bonifikatę oraz, że w efekcie za 21.875,18 zł nabyła od niej w dniu 17 listopada 2000 r. lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...). Powyższe wynika z przedłożonej do akt sprawy dokumentacji w postaci aktu notarialnego, wezwania do zapłaty, których to wiarygodności i mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała. Poza sporem pozostało również to, że w dacie 24 maja 2001 r., a zatem niespełna rok po nabyciu przez pozwaną nieruchomości od Gminy, G. H. zbyła przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz W. U. i M. U., które to osoby są dla pozwanej obcymi.

Sąd wskazał, że w sprawie kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostał stan prawny, jaki należało przyjąć za podstawę wyrokowania, w tym właściwa jego wykładnia, pozwalająca na orzeczenie co do zobowiązania pozwanej.

Sąd odniósł się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia.

Pozwana podniosła, iż żądanie powódki należy traktować jako roszczenie związane z prowadzoną przez Gminę Miasto S. działalnością gospodarczą, bowiem gospodarowanie lokalami mieszkalnymi przez powódkę jest z całą pewnością działalnością powtarzalną, wchodzącą w zakres zadań własnych gminy, prowadzoną zawodowo o podporządkowaną zasadzie racjonalnego działania. W tym stanie rzeczy, zdaniem pozwanej należy uznać, iż roszczenie o zwrot bonifikaty jest związane z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą i przedawniło się z upływem trzech lat, tj. w dniu 24 maja 2004 r.

Sąd zwrócił uwagę, iż w przedmiotowej sprawie winien mieć zastosowanie dziesięcioletni termin przedawnienia roszczenia, bowiem w mniejszym przypadku nie mamy do czynienia z prowadzeniem przez powódkę działalności gospodarczej. Prowadzenie działalności gospodarczej, o jakim mowa w przepisie art. 118 k.c., odniesione do gminy, uwzględniać musi charakter tego podmiotu, który zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zaspokaja zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Utrwalone już orzecznictwo, wykształciło stanowisko, zgodnie z którym realizacja przez gminę zadań własnych może stanowić działalność gospodarczą, o ile wykazuje takie cechy jak fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Przy czym ocena musi być dokonywana w konkretnych okolicznościach i kontekście prawnym danego przypadku, gdyż działalność gmin nie ma jednorodnego charakteru, a cele tej działalności oraz sposoby ich osiągnięcia są bardzo różnorodne. Cechy prowadzenia działalności gospodarczej gminie można przypisać wówczas, kiedy działalność ta polega na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Dopóki zaspokajanie zbiorowych potrzeb odbywa się na etapie realizacji zadań statutowych, to taka działalność nie jest działalnością gospodarczą.

Gmina wypełnia swoje statutowe zadanie, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności i nie jest to usługa, a tym bardziej mająca charakter powszechnie dostępny, ponieważ obejmuje jedynie wąski krąg mieszkańców gminy. Sprzedaż lokalu mieszkalnego z bonifikatą następuje na rzecz korzystającego z prawa pierwszeństwa najemcy, mającego umowę najmu na czas nieoznaczony i zamieszkującego w lokalu. Reasumując trudno przyjąć za pozwaną, że sprzedaż lokalu na jej rzecz miała charakter gospodarczy.

W dalszej kolejności Sąd zwrócił uwagę, iż w mniejszej sprawie zastosowanie ma treść art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym na dzień 24 maja 2001 r., a więc w chwili sprzedaży przez pozwaną -G. H. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie wskazanego wyżej stanu prawnego wiąże się z zasadą *lex retro non agit*, wyrażoną w art. 3 k.c. jako ogólną zasadą nieretroakcji stanowiącą, że normy nowego prawa generalnie nie znajdują wstecznego zastosowania do sytuacji zaistniałych przed wejściem ich w życie. W konsekwencji nowe prawo nie modyfikuje sytuacji prawnych (praw i obowiązków), ukształtowanych przed jego wejściem w życie. Także skutki dawnych zdarzeń prawnych należy generalnie ustalać przy zastosowaniu norm obowiązujących w chwili, w której do niej doszło.

Sąd zauważył, że do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Przepis powyższy dotyczył sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, bonifikata przybiera charakter względny. W razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu. Innymi słowy, przewidziana w powyższym przepisie ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, jeżeli nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi możliwość sprzedawcy dochodzenia od kupującego dopłaty ceny - po jej zwaloryzowaniu. Z chwilą dalszego zbycia nieruchomości gmina jest uprawniona do dochodzenia od nabywcy zapłaty sumy odpowiadającej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty. Skoro zatem, możliwość zwrotu bonifikaty powstaje i staje się wymagalna z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu, to oznacza, że do roszczenia z tytułu zwrotu bonifikaty, należy stosować przepisy obowiązujące w dacie powstania tego żądania, a więc w przedmiotowej sprawie w dacie 24 maja 2001 r. (chwila sprzedaży lokalu mieszkalnego przez pozwaną G. H.).

Stosownie do treści przywołanego powyżej przepisu art. 68 ust. 1 pkt 7 właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

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 (art. 68 ust. 2 ustawy).

W orzecznictwie podkreśla się, że *ratio legis* tego przepisu, polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb

mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CRN 1637/00, niepubl. lub uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal, przy czym trzeba podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen są bardzo radykalne. Oznacza to, że w ten sposób dochodzi do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Ustawodawca, chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, przewidział okres karencji (początkowo 10 lat, a od dnia 15 lutego 2002 r. - 5 lat), w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał lokal na cel inny niż mieszkalny, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, Ustawa zmieniająca z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie z dniem 22 września 2004 r., wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty.

Sąd wskazał, że zarówno w orzecznictwie sądów administracyjnych jak i w doktrynie wypowiedzany jest pogląd, że udzielenie bonifikaty przez organ wykonawczy gminy i zgoda rady gminy co do faktu jej udzielenia, zakresu, a także jej wysokości ma charakter indywidualny, co oznacza, że powinna być udzielana w każdym przypadku zbycia nieruchomości, co nie wyklucza jednak możliwości określania przez radę gminy w uchwale abstrakcyjnej (generalnej) przypadków, w których dopuszcza się zastosowanie bonifikaty. (...) Uchwała rady gminy w odniesieniu do konkretnych przypadków faktycznych nie może ustalać jako zasadę zastosowanie obniżki ceny (bonifikaty) w ściśle określonej wysokości. Takie postanowienia uchwały stanowią przekroczenie zakresu upoważnienia zawartego w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, naruszają przy tym konstytucyjną zasadę sprawiedliwości, która nie wyczerpuje się w przyjęciu kryterium równości, lecz polega na różnicowaniu kryteriów podziału w odniesieniu do odmiennych sytuacji.

Niespornym jest, że uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. nie spełniała wymogu zindywidualizowania. Jednak z tego faktu nie sposób wywieść skutku prawnego w postaci niemożności dochodzenia zwrotu bonifikaty. Bez wątplenia Rada Gminy uprawniona była do opiniowania bonifikat i wyrażania zgody na bonifikatę. Organem uprawnionym do udzielenia bonifikaty był organ wykonawczy Gminy, który bonifikaty takiej udzielił, wyrażając stosowne oświadczenie woli.

Nie można również mieć wątpliwości, że powódka wyraziła także wolę żądania zwrotu bonifikaty. Powyższe wynika z kierowanego do pozwanej wezwania do zapłaty, jak i z faktu wytoczenia niniejszego powództwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt okoliczności niniejszej sprawy Sąd zwrócił uwagę, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż zbycie lokalu, mieszkalnego, nabytego przez pozwaną, od Gminy Miasto S. z uwzględnieniem bonifikaty w dniu 17 listopada 2000 r. nastąpiło w niespełna rok później - 24 maja 2001 r. i nie spełniło przewidzianego przez prawodawcę 10 - letniego okresu karencji.

Sąd nie zgodził się z twierdzeniami strony pozwanej jakoby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty zobligowana była do poinformowania pozwanej o jego przesłankach. Jest to wnioskowanie, zdaniem Sądu, zbyt daleko idące.

Zastrzeżenie możliwości żądania zwrotu jest ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona. Stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie nie zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym, wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że doszło do sprzedaży warunkowej: w przypadku odsprzedaży lokalu sprzedawca miał prawo żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty nie spoczywał na Gminie i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty

równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Strona stosunku zobowiązaniowego musi się liczyć z tym, że uprawniony może domagać się swojej należności, a jedynie w przypadku zwolnienia z długu, ewentualnego zrzeczenia się dochodzenia przyszłego roszczenia strona może mieć uzasadnione przekonanie, że z uprawnienia przysługującego strona może nie korzystać. W tej sprawie nie ma sporu co do tego, że zapisu o zrzeczeniu się dochodzenia przez Gminę ewentualnych przyszłych roszczeń nie ma. Tym samym zatem powódka może w takiej sytuacji skutecznie domagać się zwrotu bonifikaty.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania nieracjonalne, a z całą pewnością *contra legem* byłoby wymaganie od powódki, aby już w momencie podpisywania aktu notarialnego deklarowała czy z prawa tego będzie, czy też nie będzie, korzystała w przyszłości. Co prawda w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 131/09, niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, iż z art. 68 ust. 2 ustawy wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku, prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia, lokalu nabytego od gminy, to jednakże i przy przyjęciu takiej konstrukcji, tym bardziej zresztą, zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu nie jest potrzebne, skoro obowiązek zwrotu powstaje z mocy prawa, i może być realizowany przez wierzyciela. Zatem możliwość zwrotu powstaje i staje się wymagalna z momentem dalszego zbycia, prawa, do lokalu i nie ma większego znaczenia czy w akcie notarialnym, wskazano czy też nie, że w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem terminu określonego w art. 62 ust. 2 ustawy powódka będzie uprawniona do dochodzenia zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty.

Sąd nie podzielił również zapatrywania pozwanej jakoby dochodzenie przez powódkę przedmiotowego roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd podkreślił, że zgodnie z treścią przepisu art. 5 k.c. nikt nie może czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Sąd zwrócił uwagę, iż zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które przepis ten ma na względzie. Dla jego zastosowania konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Opisane zachowanie pozwanej, zdaniem Sądu, stało w sprzeczności z celem, dla którego udzielona została jej bonifikata, a mianowicie ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe. Lokal przy (...) dla pozwanej nie był centrum życiowym albowiem od momentu zamiany lokalu przy (...) na lokal przy (...), do wykupu tego ostatniego, a następnie jego odsprzedaży z zyskiem, nigdy w nim nie zamieszkała. Pozwana zawarła związek małżeński i planowała wyjazd do Niemiec. Pozwana kupując lokal poszukiwała w istocie majątku, który mogłaby spieniężyć, a uzyskane za niego środki przeznaczyć na remont mieszkania w B.. Pozwana, która stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem nie może zatem skutecznie domagać się ochrony z powołaniem na art. 5 k.c.

Uwzględniając powyższe, trudno uznać, aby zasady współżycia społecznego sprzeciwiały się żądaniu powódki, zwłaszcza, że realizuje ona tylko i wyłącznie uprawnienia wynikające z ustawy, co zostało w sposób wyczerpujący wyjaśnione powyżej.

Mając na uwadze powyższe rozważania żądanie zwrotu waloryzowanej bonifikaty przez powódkę należało uwzględnić.

Przechodząc do oceny wysokości żądanej przez powódkę kwoty, w tym jej waloryzacji Sąd zważył, iż art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu na dzień zawierania umowy sprzedaży pomiędzy pozwaną a osobami trzecimi, nie uszczegóławiał warunków dokonywania owej waloryzacji. Przepis stanowił jedynie, iż właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ustawy waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian

cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy). Ustawodawca nie sprecyzował, na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Przykładowo natomiast w tej samej ustawie, w art. 132 ust. 3 wskazane zostało, iż wysokość odszkodowania wypłacanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości podlega waloryzacji na dzień zapłaty.

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

Przechodząc do analizy niniejszego postępowania Sąd stwierdził, że taką też metodykę przyjęła, konstruując swe roszczenia, powódka. Na gruncie niniejszej sprawy, do odsprzedania lokalu doszło w dniu 24 maja 2001 r., a powódka, o jej zbyciu dowiedziała się 11 czerwca 2001 r., a więc od czerwca 2001 r. mogła żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Pozwana nie kwestionowała poprawności samego wyliczenia bonifikaty po waloryzacji dokonanej przez powódkę, co pozwala okoliczność tę uznać za bezsporną.

Odnosząc się do możliwości dochodzenia także ulgi z tytułu jednorazowej zapłaty w ocenie Sądu, 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%. Skoro bowiem w art. 68 ust. 1 ustawy wyraźnie mowa jest o bonifikacie od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, a tamże mowa jest o wartości 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 opisz się ją w jakikolwiek inny sposób nie pozostawiający wątpliwości, iż do czynienia marny z obniżeniem ceny rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 ustawy).

Przyjmując, iż roszczenie powódki o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, Sąd uznał, iż waloryzacja bonifikaty dokonana została przez nią w sposób prawidłowy, po korekcie jak w piśmie z dnia 12 lipca 2012 roku – k. 149 akt.

W niniejszej sprawie powódka przegrała proces w zakresie w jakim, cofnęła powództwo tj. w 17,89%. W części w jakie powódka cofnęła powództwo Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 §1, 2 i 4 k.p.c. umorzył postępowanie (patrz punkt II wyroku). Pozwana przegrała proces w 82,02%, co zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu, normowaną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. skutkowało stosownym wzajemnym zasądzeniem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła go co do pkt I, tj. w zakresie, w jakim Sąd I instancji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 107.211,46 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 maja 2011 r. do dnia zapłaty.

Zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowego w Szczecinie zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego i art. 546 §1 tej ustawy w związku z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień 24 maja 2011 r. – poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że zaniechanie przez powódkę poinformowania pozwanej o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nie stanowiło naruszenia prawa.

Mając powyższe zarzuty na uwadze wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w pierwszej i drugiej instancji, w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu według

norm przepisanych, jednocześnie oświadczając, że ww. koszty pomocy prawnej nie zostały dotąd zapłacone w jakiegokolwiek części;

ewentualnie:

2. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie ternu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od pozwanej na rzecz powódki w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia i rozważania sądu I instancji.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej w pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że wprawdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, to jednak do chwili nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), zasadnicza jego treść pozostawała taka sama. Dotyczył on sytuacji, gdy gmina sprzedawała określonym, uprzywilejowanym nabywcom nieruchomość lub odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przepis ten przewidywał prawo żądania przez gminę zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, co jednak nie dotyczyło zbycia na rzecz osoby bliskiej. Od dnia 22 września 2004 r. (a więc także po wtórnym zbyciu lokalu przez pozwaną) treść tego przepisu uległa na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) tylko takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Sformułowanie przepisu art. 68 ust. 2 ustawy, w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, wskazuje zatem na jego fakultatywność. Nie oznacza to jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego, aby powódka dla skuteczności konstruowanego na wyżej wymienionej podstawie roszczenia o zwrot bonifikaty była zobligowana do poinformowania uprawnionej o jego przesłankach w ramach zawartej umowy sprzedaży bądź podczas uzgodnień poprzedzających jej zawarcie, czy też w formie uchwały obligującej do zwrotu bonifikaty w warunkach normatywnie określonych (jak stało się to po uchwaleniu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu 2004 roku). W przekonaniu Sądu II instancji w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, sprzedawca ma prawo dochodzenia kwoty równej bonifikacie - po jej zwaloryzowaniu, albowiem przewidziana w art. 68 ust. 2 ustawy ustawowa bonifikata zwrotna oznacza sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Możliwość żądania zwrotu jest związana ze stosunkiem sprzedaży lokalu, w ramach którego bonifikata została udzielona, lecz prawo to przysługuje *ex lege* i jest niezależne od tego, czy w umowie bądź odrębnej uchwale zostało to wyraźnie przewidziane. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy (art. 56 k.c.). Jeżeli zatem doszło do sprzedaży lokalu w specjalnym trybie, o czym przesądza akt notarialny, w którym wyraźnie wskazano, iż sprzedaż następuje z zastosowaniem bonifikaty, to tym samym uznać należy, że w przypadku odsprzedaży lokalu na rzecz osoby obcej, sprzedawca miał prawo żądać zwrotu jej zwaloryzowanej wartości.

Automatyzm powstania roszczenia oraz bezwzględny charakter konstruujących go przesłanek normatywnych prowadzi do konkluzji, że obowiązek udzielenia informacji o warunkach zwrotu bonifikaty nie spoczywał na Gminie

i nie stanowił źródła powstania zobowiązania. Nie doszło zatem do skutkującego oddaleniem powództwa naruszenia art. 546 k.c. poprzez – jak twierdzi apelująca – nie wywiązanie się Gminy Miasto S. z obowiązków informacyjnych określonych tym przepisem. Takie wnioski płyną z treści art. 68 ust. 2 u.g.n. jako normy powszechnie obowiązującej, z której wynika wprost powstanie zobowiązania po stronie pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli zbycie lub wykorzystanie nabytego lokalu od Gminy nastąpiło w okresie karencji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej i każdy obywatel jest obligowany przepisy te znać. Tym samym skutek czynności prawnej zastrzeżony w ustawie (w tym przypadku - prawo do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty) powstaje ex lege i treść przepisów ustawy nie musi być powtarzana w treści umowy, aby stały się one obowiązujące dla stron. Natomiast żadnych wzajemnych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do powódki pozwana nie sformułowała.

Sąd Apelacyjny nie podziela również argumentu, jakoby tylko z przyczyny braku poinformowania pozwanej jako kupującej i konsumentkę przez Gminę o możliwości i przesłankach żądania zwrotu udzielonej im bonifikaty, żądanie powódki można byłoby uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W istocie żaden przepis prawa nie nakładał na powódkę tego rodzaju obowiązku, nie jest nim jak już wyjaśniono art. 546 § 1 k.c., zaś powołany przez apelującą pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2011 r. (II CSK 494/10, LEX nr 1027172) należy traktować raczej jako mający charakter odosobniony, jednostkowy, który nie był kontynuowany w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Powszechnie przyjmuje się zaś obowiązującą nieskodyfikowaną zasadę, że niezajomość prawa szkodzi i działanie tej zasady ma skutki również wobec pozwanej. Przy odmiennym ujęciu tego zagadnienia można byłoby dojść do błędnego wniosku, że w każdym przypadku organ władzy publicznej byłby zobowiązany oddzielnie informować zainteresowanych o treści powszechnie obowiązujących przepisów ustaw, które są ogłaszane w jawnym dla wszystkich publikatorze, do których obywatele mają nieograniczony dostęp, a zatem powinni ich przestrzegać bez względu na to czy zostali o ich treści „pouczeni”. W niniejszej sprawie trzeba również uwypuklić, iż do wtórnego zbycia przedmiotowego lokalu doszło już po upływie sześciu miesięcy od jego nabycia przez pozwaną na preferencyjnych warunkach, a zatem jeszcze na długo przed tym, gdy nastąpiła liberalizacja przepisów dotyczących warunków zwrotu udzielanej bonifikaty mieszkaniowej. W momencie zawierania z powódką umowy sprzedaży w dniu 17 listopada 2000 r. pozwana G. H. nie mogła więc jeszcze nawet przewidywać dokonania w przyszłości takiej nowelizacji, co również sprzeciwia się objęciu ich ochroną przepisu art. 5 k.c.

W judykaturze utrwalone jest zatem stanowisko, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest bowiem określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 u.g.n. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, LEX nr 1102856; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010/9/118; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644). Z żądaniem zwrotu powódka mogła zatem wystąpić niezależnie od tego, czy odnośne zastrzeżenie zostało zamieszczone w treści umowy. Strona stosunku zobowiązaniowego – pozwana G. H. musiała więc się liczyć z tym, że uprawniony – Gmina Miasto S. może domagać się przysługującego jej świadczenia, a jedynie w przypadku zwolnienia z długu, ewentualnego zrzeczenia się dochodzenia przyszłego roszczenia, pozwana mogła mieć uzasadnione przekonanie, że z uprawnienia tego strona nie będzie korzystać. Jednakowe stanowisko prezentowane było w orzecznictwie, w którym dopuszczano możliwość takiego wyłączenia uprawnienia gminy do żądania zwrotu bonifikaty na tle stanów faktycznych ukształtowanych przed wejściem w życie z dniem 22 września 2004 r. nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mianowicie Sąd Najwyższy prezentował pogląd, do którego odwołuje się pozwana, iż brak w treści umowy sprzedaży wzmianki o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się zwrotu kwoty równej bonifikacie w przypadku zaistnienia przesłanek, od których przepis ten uzależnia żądanie zwrotu, chyba że z prowadzonych negocjacji wynika, że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu bonifikaty (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, LEX nr 918508). O rezygnacji z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 musiały jednak świadczyć - jednoznacznie i nie nasuwające żadnych

wątpliwości - oświadczenia woli stron złożone przed zawarciem umowy (zob. przywołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10; oraz z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04, LEX nr 589989). Tak więc przykładowo w ostatnim z cytowanych wyroków tego rodzaju skutek przypisano wystosowanemu - jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu z bonifikatą - wnioskowi zarządu gminy, jako właściwemu organowi w rozumieniu art. 68 ust. 1 u.g.n., o czym zawiadomiono kupujących, o zmianę uchwały rady gminy w sprawie sprzedaży lokali, która zawierała zapis o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w razie sprzedaży lokalu w ciągu 10 lat od daty nabycia, co spowodowało podjęcie przez radę gminy – także poprzedzającej transakcję sprzedaży - uchwały nie zawierającą już takiego postanowienia. W takiej sytuacji Sąd Najwyższy zakwalifikował działanie zarządu gminy jako wyraźny przejaw udzielenia kupującym bonifikaty, bez obowiązku jej zwrotu w razie zbycia przed upływem 10 lat od jego nabycia. W tej sytuacji odmówiono gminie prawa powoływania się na ustawowe uprawnienie o zwrot bonifikaty, gdyż do zawarcia umowy doszło tylko dlatego, że kupujący uzyskali bonifikatę nie podlegającą zwrotowi.

Innymi słowy, w realiach rozpoznawanej sprawy, aby pozwana mogła skutecznie zniweczyć powoływanie się przez powódkę na jej uprawnienie z art. 68 ust. 2 u.g.n., to musiałaby wykazać, że oświadczenia woli składane przez strony przed zawarciem umowy z dnia 17 listopada 2000 r. wskazują w sposób nie nasuwający żadnych wątpliwości, iż pominięcie w umowie zapisu dotyczącego zwrotu bonifikaty podyktowane było właśnie zgodnym zamiarem stron, aby ww. ustawowe uprawnienie nie było realizowane. Tymczasem Sąd Odwoławczy podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, że takich okoliczności pozwana nie wykazała.

Z wcześniejszych rozważaniach wyraźnie bowiem wynika, iż dalece nie wystarczające jest w tej mierze powołanie się na sam fakt braku w umowie sprzedaży, w protokole negocjacji czy w uchwale Rady Miasta S. nr (...) zapisu dotyczących zwrotu bonifikaty, skoro takie uprawnienie wynikało z przepisów obowiązującej wówczas ustawy. W dokumentach tych nie zostały zawarte wyraźne postanowienia o zrzeczeniu się przez powodową Gminę uprawnienia do dochodzenia zwrotu bonifikaty.

Nie sposób jest się też zgodzić z twierdzeniami pozwanej, że o braku zamiaru po stronie Gminy Miasto S. żądania zwrotu bonifikaty świadczy treść uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., którą uchylono moc wyżej wymienionej uchwały wprowadzając nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto S.. W § 17 powyższych zasad postanowiono, że jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, przy czym zaznaczono, iż przepis ten ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal do Gminy po wejście w życie „niniejszej” uchwały. Odnosząc się do tejże uchwały Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r., w której na nowo określono zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność powódki, a która to uchwała – zdaniem pozwanej – wskazuje na wolę rezygnacji z dochodzenia zwrotu bonifikat od osób, które nabyły lokale przed dniem jej wejścia w życie, podkreślić należy, iż wniosku takiego nie da się wywieść ani z treści tej uchwały i jej załącznika, ani z protokołu sesji Rady, na której ta uchwała została przyjęta. W ocenie Sądu Apelacyjnego główną przyczyną wprowadzenia nowych reguł zbywania mieszkań była konieczność dostosowania prawa lokalnego do zmienionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to określenie pięcioletniego okresu karencji, w którym odsprzedaż lokalu obligowałaby Gminę do dochodzenia zwrotu bonifikaty, co jednoznacznie wiąże się z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizacyjną z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Poza tym oczywistym jest, że powyższa uchwała nie mogła mieć zastosowania do wcześniejszych czynności prawnych w myśl zasady, że prawo nie działa wstecz, co nie oznacza wcale tego, iż jednocześnie anulowała ona uprawnienie powódki do żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy też zważyć, iż w myśl art. 68 ust. 1 u.g.n. uprawnienie do podjęcia decyzji o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty należało do „właściwego organu”, natomiast 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 obecnie prezydent miasta (art. 26 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym), a poprzednio (do momentu reformy samorządowej z października 2002 r.) był nim zarząd

gminy (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04). Oświadczenie woli w imieniu Gminy Miasto S. o rezygnacji z dochodzenia od pozwanej przysługującego z mocy ustawy uprawnienia do zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty mógł złożyć jedynie Zarząd Gminy Miasto S., a Rada Miasta mogła wyrazić jedynie na to zgodę. Jak akcentował Sąd Najwyższy w powołanym wcześniej wyroku z dnia 15 września 2011 r., sygn. akt II CSK 728/10, o rezygnacji gminy z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 winny świadczyć - jednoznacznie i nie nasuwające żadnych wątpliwości - oświadczenia woli stron złożone przed zawarciem umowy, które przy zawieraniu umowy między stronami w niniejszej sprawie nie zostało złożone przez Zarząd powódki.

W tej sytuacji, mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z §6 pkt 6, §12 ust. 1 pkt 2, §15 i §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

E. Skotarczak D. Rystał M. Iwankiewicz