

Sygn. akt III CZP 24/08

UCHWAŁA

Dnia 30 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej w R.

przeciwko S. i H. małżonkom B.

oraz T. i T. małżonkom K.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 30 maja 2008 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r., sygn. akt [...],

"Czy w sytuacji, gdy przed datą nowelizacji przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 9.12.2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), to jest przed dniem 22 września 2004 r., nabywca lokalu mieszkalnego od gminy zbył go na rzecz osoby bliskiej, która następnie - przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 w/w ustawy (w brzmieniu sprzed nowelizacji) - zbyła ten lokal osobie trzeciej, nie będącej osobą bliską, gmina uprawniona jest do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty ?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, czy zobowiązaniem do zwrotu bonifikaty na rzecz gminy jest "pierwotny" nabywca lokalu, czy osoba dla niego bliska ?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) nie miał zastosowania w sytuacji, gdy osoba bliska, której nabywca lokalu mieszkalnego od gminy zbył ten lokal, zbyła go osobie trzeciej.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której Sąd Rejonowy w R. wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2007 r. uwzględnił oparte na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm. - dalej: „u.g.n”) powództwo Gminy Miejskiej w R. przeciwko S. i H. małżonkom B. oraz T. i T. małżonkom K. o zasądzenie solidarnie kwoty 18 125,39 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej pozwanym B. przy sprzedaży przez Gminę na ich rzecz lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy ustalił między innymi, że w dniu 21 listopada 2001 r. Gmina Miejska w R. zawarła z H. B. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 39 położonego w R. przy ul. S.[...], w której w § 5 stwierdzono, że lokal zostaje sprzedany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za cenę 5 580 zł, ustaloną po uwzględnieniu 75% bonifikaty, zaś H. B. nabywa go do wspólności ustawowej wraz z mężem S. B. W dniu 2 czerwca 2004 r. małżonkowie B. darowali wyżej opisany lokal rodzicom H. B.: T. K. i T. K., zaś oni w tym samym dniu sprzedali lokal E. B. za kwotę 23 000 zł.

Sąd Rejonowy powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02 (OSNC z 2003 r., z. 7-8, poz. 101) uznał, że przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez Gminę małżonkom B., to jest przed zmianą przepisu obowiązującą od dnia 22 września 2004 r.) obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powstaje także w sytuacji dalszego zbycia lokalu przez osobę bliską pierwotnego nabywcy osobie trzeciej, przed upływem terminu określonego w ustawie. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty obciąża wówczas solidarnie pierwotnego nabywcę i jego osobę bliską, która zbyła lokal osobie trzeciej.

Przy rozpoznawaniu apelacji pozwanych Sąd Okręgowy powziął poważną wątpliwość prawną wyrażoną w przedstawionym zagadnieniu wskazując, że art. 68 ust. 2 u.g.n. był kilkakrotnie zmieniany w kierunku coraz bardziej restrykcyjnym, jednak w dacie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu przez powodową Gminę z pozwaną H. B. jego literalne brzmienie wskazywało, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty może dotyczyć tylko sytuacji, gdy pierwotny nabywca lokalu od Gminy zbył go, przed upływem terminu określonego w ustawie, osobie trzeciej nie będącej jego osobą bliską. Nie obejmowało natomiast sytuacji, gdy pierwotny nabywca zbył lokal osobie bliskiej, a ta z kolei zbyła go osobie trzeciej. Sąd Okręgowy wyraził wątpliwość, czy dopuszczalna jest wykładnia funkcjonalna omawianego przepisu, rozszerzająca pojęcie „nabywcy” także na osoby bliskie pierwotnego nabywcy. Wskazał, że przy przyjęciu takiej wykładni powstaje dalsza wątpliwość, czy do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty zobowiązany jest pierwotny nabywca lokalu od gminy, czy jego osoba bliska.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że choć, jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, 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. 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.

Zgodnie z art. 2a przepis ten nie miał zastosowania w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Z uwagi na to, że wskazana ustawa nowelizacyjna z 2003 r. nie zawierała przepisów przejściowych, zgodnie z ogólną zasadą nieretroakcji, do umów sprzedaży lokali zawieranych przez gminę z najemcą miały zastosowanie przepisy w brzmieniu obowiązującym w chwili ich zawierania i te przepisy określały prawa i obowiązki stron umowy, w tym ewentualny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty według zasad obowiązujących w dacie zawarcia umowy. Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie pierwotna umowa sprzedaży lokalu przez powodową Gminę pozwanym małżonkom B. zawarta została w dniu 21 listopada 2001 r., a więc pod rządami art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r., również zasady ustalające obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty określał art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 22 września 2004 r. Jak wskazano wyżej, nie ma to decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego, bowiem treść przepisu przed tą nowelizacją i po niej, aż do chwili nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 r., była co do istoty taka sama.

Wskazał już na to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 11 kwietnia 2008 r. III CZP 130/07 (jeszcze nie publikowanej), dokonując wykładni pojęcia „nabywcy nieruchomości” zawartego w art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. Stwierdził, że przy wszystkich różnicach występujących między kolejnymi wersjami art. 68 ust. 2, aż do nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 r. jego zasadniczy trzon pozostawał niezmienny: zbycie lokalu lub nieruchomości na rzecz osoby bliskiej pierwotnego nabywcy nie pociągało za sobą obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, a wątpliwości budziła jedynie kwestia, czy przez „nabywcę nieruchomości” (lokalu) powinno się rozumieć tylko nabywcę pierwotnego, czy też także jego osobę bliską, która nabyty od niego lokal zbyła następnie osobie trzeciej.

Z tych względów należy uznać, że dokonana przez Sąd Najwyższy we wskazanej wyżej uchwałce z dnia 11 kwietnia 2008 r. wykładnia pojęcia „nabywcy nieruchomości” (lokalu), użytego w art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu sprzed

nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., obejmuje także to pojęcie użyte w omawianym przepisie w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r., a więc przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że nabywcą nieruchomości, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. (t.j: Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2004 r. Nr 261, poz. 2603) przed jej zmianą ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Podzielając to stanowisko i argumenty je uzasadniające zawarte we wskazanej uchwale można tylko powtórzyć, że za taką wykładnią omawianego przepisu przemawia zarówno jego treść ustalana na podstawie wykładni gramatycznej, jak i wykładnia systemowa oraz historyczna. Ustawodawca jednoznacznie stwierdził, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie występuje w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej pierwotnego nabywcy. Z uwagi na to, że obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi ograniczenie właściciela w jego prawie rozporządzania własnością, taka ingerencja w prawo własności musi wyraźnie wynikać z przepisu ustawy (art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji), nie może być uzasadniana przy pomocy wykładni rozszerzającej przepisu, który wyraźnie ogranicza obowiązek zwrotu bonifikaty tylko do ściśle określonych osób i sytuacji. Nie można też pominąć, że wykładnia rozszerzająca obejmowałaby także osobę bliską, która kupiła od pierwotnego nabywcy nieruchomość za cenę rynkową, czego nie można wykluczyć, przy szerokiej ustawowej definicji osoby bliskiej, a następnie zbyła ją także za cenę rynkową osobie trzeciej. Obciążenie w tej sytuacji osoby bliskiej obowiązkiem zwrotu bonifikaty, z której nie korzystała, byłoby przy braku wyraźnej regulacji ustawowej nieusprawiedliwione i bezpodstawne.

Także wykładnia systemowa przemawia przeciwko szerokiemu rozumieniu pojęcia „nabywcy nieruchomości”. Regulacje podobne do art. 68 ust. 2 zawarte w art. 73 ust. 6 i 7 oraz w art. 109 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pkt 1 u.g.n. także nie pozwalają, jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale z dnia 11 kwietnia 2008 r., na zastosowanie wykładni rozszerzającej rozciągającej przewidziany w nich obowiązek zwrotu bonifikaty z bezpośredniego kontrahenta Skarbu Państwa

lub gminy na osoby bliskie tych kontrahentów, albo na zaliczenie osób bliskich do kategorii nabywców nieruchomości.

Niewątpliwie jednak decydujące znaczenie trzeba przypisać wykładni historycznej dokonanej przez Sąd Najwyższy we wskazanej uchwale na podstawie uzasadnienia projektu ustawy nowelizacyjnej z 2007 r., z którego jednoznacznie wynika, że konieczność zmiany art. 68 ust. 2 i nałożenia obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty także na osoby bliskie pierwotnego nabywcy nieruchomości, które zbyły nabytą od niego nieruchomość przed upływem określonego czasu, była motywowana tym, że dotychczas obowiązujące przepisy taki obowiązek nakładają tylko na pierwotnych nabywców. Wskazuje to, że ustawodawca rozumiał dotychczasową treść art. 68 ust. 2 wąsko i nie obejmował tym przepisem (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2007 r.) sytuacji, gdy osoba bliska, której nabywca lokalu od Skarbu Państwa lub gminy zbył ten lokal, zbyła go osobie trzeciej.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.