



Sygn. akt V CSK 15/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Anieli K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 17 września 2009 r.,

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Rejonowego z dnia 20 maja 2009 r., w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 54.643 zł (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2008 r. do dnia zapłaty;**
- 2) **orzeka, że stronę pozwaną obciąża obowiązek poniesienia na rzecz strony powodowej kosztów procesu przed sądami obu instancji oraz kosztów postępowania kasacyjnego, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo Gminy W. o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty udzielonej przez powódkę przy dokonywaniu sprzedaży mieszkania córce pozwanej. Sąd ten dokonał ustalenia, że córka pozwanej nabyła mieszkanie od powodowej Gminy w dniu 18 lutego 2008 r. za cenę uwzględniającą sporną obecnie bonifikatę, którego własność przeniosła następnie umową darowizny z dnia 13 maja 2008 roku na pozwaną (matkę darczyńcy), a z kolei pozwana zbyła to mieszkanie w dniu 12 sierpnia 2008 roku osobie trzeciej, przeznaczając w znacznej części uzyskaną ze sprzedaży mieszkania sumę na budowę domu jednorodzinnego.

O oddaleniu powództwa przesądziło stanowisko Sądu Rejonowego, że wyjątki od zasady zwrotu bonifikaty określone w art. 68 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., mają odpowiednie zastosowanie również w sytuacjach określonych w art. 68 ust. 2b u.g.n., a więc dotyczą także osób bliskich pierwotnego nabywcy, czyli także i pozwanej. Zastosowanie zatem do pozwanej art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. było w ocenie Sądu uzasadnione, skoro wykazała ona, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania niemalże w całości przeznaczyła na cele mieszkaniowe przed upływem 12 miesięcy od daty sprzedaży tego lokalu.

Apelację powodowej Gminy oddalił Sąd drugiej instancji, który podzielił zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy zanegował zaprezentowaną w apelacji ocenę prawną powodowej Gminy, że przepisu art. 68 ust. 2a u.g.n. nie należy stosować do osób bliskich, o których stanowi art. 68 ust. 2b u.g.n. skoro z ostatniego z wymienionych przepisów wynika, że przepis art. 68 ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej. W ocenie Sądu odwoławczego, skoro pozwana przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania niemalże w całości na budowę domu, a więc dokonała sprzedaży nieruchomości w celu pozyskania środków na polepszenie swoich warunków mieszkaniowych, to uprawniało to do przyjęcia, że nieruchomość nie została zbyta przez nią na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Powódka zaskarżyła w całości wyrok Sądu drugiej instancji, opierając skargę kasacyjną na zarzutach naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- błędnej wykładni art. 68 ust. 2b u.g.n. w następstwie nieprawidłowego uznania, że do osób bliskich, o których mowa w tym przepisie, należy stosować nie tylko art. 68 ust. 2 przywołanej ustawy, ale także art. 68 ust. 2a u.g.n.;
- niewłaściwego zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. polegającego na jego nieuprawnionym zastosowaniu do osób wymienionych w art. 68 ust. 2b u.g.n.;
- niewłaściwego zastosowania art. 2, art. 7 i art. 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez wkroczenie władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej w wyniku dokonania nieuprawnionej wykładni rozszerzającej art. 68 ust. 2b u.g.n., bo obejmującej wymienione w nim osoby bliskie zwolnieniem z obowiązku zwrotu bonifikaty przewidzianym w art. 68 ust. 2a u.g.n.

Skarżąca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa.

Pozwana w swej odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, sprzeciwiając się stanowisku strony skarżącej, że przepisy ustawy wyłączające obowiązek zwrotu bonifikaty nie znajdują zastosowania do osób bliskich pierwotnego nabywcy mieszkania od Gminy, które to osoby środki uzyskane ze zbycia mieszkania przeznaczyły na cele mieszkaniowe.

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2010 r. powodowa Gmina podtrzymała w całości swoje wnioski i twierdzenia zgłoszone w dotychczasowym toku postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego zmierzają w swej treści do kwestionowania przez skarżącego

prawidłowości dokonanej przez Sądy *meriti* wykładni przepisu art. 68 ust. 2b u.g.n. W jego ocenie wykładnia przywołanego przepisu, wbrew stanowisku Sądów orzekających w sprawie, nie daje podstaw do przyjęcia, iż wobec osoby bliskiej zobowiązanej do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji stosuje się odpowiednio przepis art. 68 ust. 2a u.g.n., zwalniający z obowiązku zwrotu przedmiotowej kwoty w sytuacjach enumeratywnie wskazanych w tym przepisie. Kasator twierdzi bowiem, odwołując się do efektów wykładni językowej art. 68 ust. 2b u.g.n., że przepis ten nakazuje odpowiednie stosowanie tylko ust. 2 przywołanego artykułu statuującego obowiązek zwrotu przez nabywcę kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie ma natomiast podstaw, wobec braku wyraźnego odesłania w ust. 2b, do stosowania wobec osoby bliskiej, która dokonała „dalszego” zbycia nieruchomości lub jej wykorzystania niezgodnie z celem uzasadniającym udzielenie bonifikaty, przepisu art. 68 ust. 2a u.g.n. zwalniającego od obowiązku zwrotu przedmiotowej kwoty w przypadkach wskazanych w tym przepisie.

Odnosząc się do podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów należy na wstępie zaznaczyć, że w następstwie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) z dniem 22 października 2007 roku nastąpiło między innymi rozszerzenie katalogu podmiotów zobowiązanych do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustawą tą dodano bowiem do art. 68 u.g.n. ustęp 2b nakazujący odpowiednie stosowanie do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, ustępu 2 przywołanego artykułu statuującego obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zmiana normatywna treści art. 68 u.g.n. polegająca na dodaniu do tego artykułu ustępu 2b - jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku (Sejm RP V kadencji, nr druku 1468) - ma umożliwiać obciążenie osoby bliskiej, na rzecz której została zbyta nieruchomość, obowiązkiem

zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie w sytuacji, gdy ta dokonała jej „dalszego” zbycia lub wykorzystania tę nieruchomość na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty. Zwrócono bowiem uwagę, że przepis art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku nie dawał podstaw do nałożenia na osobę bliską obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Wprowadzone powołaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku rozwiązanie legislacyjne kreujące obowiązek zwrotu także przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji zbycia przez nią lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty (art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.), służące niewątpliwie ochronie interesu ekonomicznego Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w pewnym sensie nawiązuje do orzecznictwa Sądu Najwyższego zapadłego na podstawie art. 68 u.g.n. sprzed nowelizacji. Podkreślano w nim bowiem, że art. 68 ust. 2 u.g.n. nie stanowił podstawy do nałożenia na osobę bliską pierwotnego nabywcy obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, a wprowadzenie takiego obowiązku wymaga stosownej zmiany legislacyjnej. W uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2005 roku, sygn. akt III CZP 112/05 (publ. OSNC 2006, nr 11, poz. 184) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że wynikający z art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie spoczywa wyłącznie na pierwotnym nabywcy nieruchomości, a więc osobie, która nabyła nieruchomość od gminy. Również w wyroku z dnia 25 października 2006 roku, sygn. akt III CSK 145/06 (publ. OSP 2008 r. nr 4, poz. 41) Sąd Najwyższy, sprzeciwiając się szerokiemu rozumieniu użytego w treści art. 68 ust. 2 u.g.n. zwrotu „nabywca nieruchomości” bo obejmującego również osobę bliską na rzecz której została przeniesiona własność nieruchomości, przyjął, że wynikający z tego przepisu obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie dotyczy wyłącznie pierwotnego nabywcy nieruchomości. Sąd zwrócił przy tym uwagę, opowiadając się za ścisłą wykładnią pojęcia „nabywca nieruchomości” rozumianego jako podmiot zobowiązany wobec sprzedawcy nieruchomości zbywającego mu tę nieruchomość za cenę uwzględniającą bonifikatę, że wiązanie negatywnych konsekwencji

majątkowych w postaci obowiązku zwrotu kwoty równej wysokości udzielonej bonifikaty, stanowi ingerencję w wynikające z prawa własności uprawnienie do swobodnego rozporządzania przedmiotem prawa własności, a ta jest dopuszczalna wyłącznie w przypadkach wyraźnie wskazanych w ustawie (art. 64 ust. 2 i ust. 3 Konstytucji RP). Tym samym ewentualne zapewnienie ochrony uzasadnionym interesom Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postaci nałożenia także na osobę bliską obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie wymaga przeprowadzenia stosownej ingerencji ustawodawcy, której nie można skutecznie zastąpić próbą nie dającej się zaaprobować wykładni prawa. Podobny pogląd Sąd Najwyższy wyraził także w uchwale z dnia 30 maja 2008 roku, sygn. akt III CZP 24/08 (publ. OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 13). Analizując zakres podmiotowy zastosowania art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 roku Sąd Najwyższy stwierdził, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty nie występuje w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej pierwotnego nabywcy. Podkreślił przy tym, nawiązując do stanowiska SN wyrażonego w powołanym wyroku z dnia 25 października 2006, sygn. akt III CSK 145/05, że obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi ograniczenie właściciela w jego prawie rozporządzania własnością, a taka ingerencja w prawo własności musi wyraźnie wynikać z przepisu ustawy (art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP) i nie może być uzasadniana przy pomocy wykładni rozszerzającej przepisu, który ogranicza obowiązek zwrotu bonifikaty tylko do ściśle określonych osób lub sytuacji.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku stworzyła normatywne podstawy do obciążenia osoby bliskiej, na rzecz której pierwotny nabywca przeniósł prawo własności nieruchomości, obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.). Jak słusznie podkreśla się w judykaturze, spełnienie się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2b u.g.n. - na skutek nakazu odpowiedniego stosowania w takich przypadkach art. 68 ust. 2 u.g.n. - kreuje po stronie gminy z mocy przywołanych przepisów wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej

bonifikacie, przysługującej jej w stosunku do osoby bliskiej (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09, publ. Biul. SN 2010, nr 2, poz. 9).

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 68 ust. 2b u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię oraz art. 68 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wobec przytoczonej przez skarżącego argumentacji na ich poparcie, wymaga ustalenia, w jakich sytuacjach aktualizuje się obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji.

W tej materii literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b *in fine* u.g.n.).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że wbrew stanowisku Sądów orzekających nie ma podstaw do przyjęcia, iż w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ma zastosowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie - jak przyjęły Sądy *meriti* - także art. 68 ust. 2a u.g.n. Z tych też względów za słuszny należało uznać zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a i art. 68 ust. 2b u.g.n.

Zasadny jest również zarzut naruszenia art. 2, art. 7 i art. 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP argumentowany przez skarżącego wkroczeniem władzy sądowniczej w kompetencję władzy ustawodawczej poprzez dokonanie nieuprawnionej wykładni rozszerzającej art. 68 ust. 2b u.g.n., polegającej na objęciu wymienionych w tym przepisie osób bliskich zwolnieniem z obowiązku zwrotu bonifikaty przewidzianym w art. 68 ust. 2a u.g.n. W judykaturze podkreśla się bowiem, że dokonana przez sąd orzekający w sprawie wykładnia ignorująca wyraźną treść przepisu może stanowić podstawę skutecznego zarzutu wykładni *contra legem*, albo działania będącego raczej tworzeniem niż stosowaniem prawa, gdyż taki sposób interpretacji prawa przez organ władzy sądowniczej, z punktu widzenia konstytucyjnej zasady trójpodziału władzy, jest działaniem niedopuszczalnym (por. wyrok SN z dnia 12 września 2003 roku, sygn. akt I CK 46/02, niepubl.; uchwała SN z dnia 7 czerwca 2001 roku, sygn. akt III CZP 29/01, publ. OSNC 2001, nr 12, poz. 171; uchwała SN z dnia 25 lipca 2002 roku, sygn. akt III CZP 46/02, publ. OSNC 2003, nr 7-8, poz. 98).

Przyjęcie przez Sądy *meriti* w przedmiotowej sprawie dopuszczalności stosowania do osoby bliskiej przesłanek zwolnienia od obowiązku uiszczenia kwoty równej udzielonej bonifikacie, o których mowa w art. 68 ust. 2a u.g.n., pozostaje w oczywistej sprzeczności z wynikami literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2b u.g.n. Przywołany przepis - jak już sygnalizowano - nakazuje odpowiednie stosowanie do osoby bliskiej wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie art. 68 ust. 2a u.g.n.

Z tych też względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

W przedmiocie kosztów sądowych orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.