



Sygn. akt I CSK 173/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Katarzyna Tyczka-Rote  
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Miasta W.  
przeciwko Teresie P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 stycznia 2011 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 18 czerwca 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

W procesie o zapłatę kwoty 93.141,60 zł tytułem zwrotu kwoty bonifikaty, udzielonej pozwanej przez poprzednika prawnego strony powodowej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo. Ustalił, że pozwana nabyła od poprzednika prawnego strony powodowej mieszkanie w dniu 20 grudnia 2001 r., a wcześniejszym protokołem z dnia 30 listopada 2001 r. strony tej umowy dokonały uzgodnienia warunków sprzedaży w zakresie dotyczącym ewentualnego zwrotu bonifikaty w sposób odbiegający od ówczesnego brzmienia art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej cyt. jako u.g.n.). Uznając zawartą w tym przepisie normę za mającą charakter *ius cogens* Sąd Okręgowy uznał ją za źródło bezwzględного obowiązku zwrotu bonifikaty i zasądził od pozwanej dochodzoną kwotę.

Apelację pozwanej oddalił Sąd Apelacyjny uznając bezzasadność zarzutu, że strony odmiennie uregulowały umownie warunki zwrotu bonifikaty w punkcie 4a protokołu uzgodnień nr 4482/2001 z dnia 30 listopada 2001 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w umowie sprzedaży z dnia 20 grudnia 2001 roku strony nie wprowadziły klauzuli odmiennie określającej warunki zwrotu bonifikaty, a zatem obowiązywały warunki zwrotu bonifikaty ustanowione przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n., który w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 roku wyłączał obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jedynie wówczas, gdy pierwotny nabywca lokalu od gminy zbył go przez upływem pięciu lat tylko na rzecz osoby mu bliskiej.

Ponieważ pozwana sprzedała lokal przed upływem pięciu lat od jego nabycia, ale na rzecz osoby trzeciej niebędącej osobą bliską, to nie zaszyły przesłanki wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty określone w przepisie art. 68 ust. 2a u.g.n., w brzmieniu wprowadzonym w dniu 22 września 2004 roku, gdyż nie przewidywał on przesłanki zużycia przez zbywcę środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wyrok Sądu Apelacyjnego pozwana zaskarżyła w całości, opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżąca zarzuciła błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 56 k.c., art. 65 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c., skutkujące zaniechaniem zastosowania dyrektyw zawartych w art. 65 k.c. i uwzględnienia, poczynionych przez strony w sporządzonym protokole, uzgodnień odnośnie do możliwości dalszej sprzedaży przez pozwaną lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności treści stosunków wynikających z dokonanej czynności prawnej, a w dalszej kolejności z przepisów ustawy.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej pozwana wywodzi, że zdarzenie uznane zdaniem powoda za przesłankę uzasadniającą żądanie zwrotu kwoty bonifikaty stanowi, określoną w protokole uzgodnień warunków sprzedaży, okoliczność wyłączającą zasadność żądania zwrotu bonifikaty.

Skarżąca wniosła o wydanie wyroku reformatoryjnego oddalającego powództwo, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu albo Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie wobec słuszności podniesionego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Wynikająca z art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli wymaga od sądu, przy dokonywaniu wykładni umowy, w pierwszej kolejności ustalenia znaczenia słów użytych w umowie przez strony dokonujące tej czynności prawnej. Sąd stwierdzając bowiem, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c. nakazującego w pierwszej kolejności badać zgodną wolę stron niż dosłowne brzmienie umowy, jest związany dokonaną przez niezgodną interpretacją postanowień umowy. Dopiero w przypadku braku porozumienia stron co do rozumienia treści złożonych przez nie oświadczeń woli, do dokonania ich wykładni zastosowanie ma wynikająca z art. 65 k.c. dyrektywa interpretacyjna nakazująca tłumaczyć oświadczenia woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone,

zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (tzw. obiektywny wzorzec wykładni oświadczeń woli, por. np. wyrok SN z dnia 30 października 2008 r., sygn. akt II CSK 263/08, niepubl.; uchwała SN z dnia 29 czerwca 1998 r., sygn. akt III CZP 66/95; publ. OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyrok SN z dnia 22 lutego 2002 r., sygn. akt V CKN 931/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 4 października 2004 r., sygn. akt V CK 670/03, publ. OSNC 2005, nr 9, poz. 162).

Nie ulega wątpliwości, że podstawową rolę przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. W procesie dokonywania wykładni zawartych w nim postanowień zasadnicze znaczenie należy nadać językowym regułom znaczeniowym. Odwołanie się do reguł językowych, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może jednak stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. Wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, której dokonuje się z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanego w aspekcie treści, jak i okoliczności w których zostały złożone (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009, sygn. akt IV CSK 558/08, publ. Biul. SN 2009, nr 7, poz. 11; wyrok SN z dnia 10 października 2003 r., sygn. akt II CK 104/02, niepubl.; wyrok SN z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt V CSK 174/08, niepubl.; wyrok SN z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 448/04, niepubl.). Oznacza to zatem, że sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją zawierano (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 582/03, niepubl.).

W przedmiotowej sprawie, co należy podkreślić, Sąd Apelacyjny, opierając się wyłącznie na brzmieniu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 20 grudnia 2001 roku, przyjął, że strony w przedmiotowej umowie nie uregulowały warunków zwrotu udzielonej bonifikaty, a powołanie się przez nie w § 2 umowy na postanowienia poprzedzającego jej zawarcie protokołu uzgodnienia warunków sprzedaży z dnia 30 listopada 2001 roku, w którym to strony zmodyfikowały – w stosunku do ówczesnego brzmienia art. 68 ust. 2 u.g.n. – przesłanki obowiązku

zwrotu przez skarżącą udzielonej bonifikaty, służyło jedynie określeniu przedmiotu umowy. Dokonana przez Sąd drugiej instancji wykładnia umowy odwołująca się wyłącznie do brzmienia jej postanowień, jak słusznie podnosi skarżąca, pozostaje w oczywistej sprzeczności z normami art. 65 k.c. Jak bowiem wskazano powyżej wykładnia umowy nie może ograniczać się wyłącznie do analizy jej treści, lecz powinna również uwzględniać cały kontekst faktyczny, w którym zostały złożone oświadczenia woli. Oznacza to, że badanie w umowie zgodnego zamiaru stron i celu umowy sprzedaży wymaga uwzględnienia treści poprzedzającego zawarcie tej umowy protokołu uzgodnienia przez strony warunków sprzedaży, a nie oparcia się jedynie na dosłownym brzmieniu postanowień umowy sprzedaży. Sąd drugiej instancji dokonując zatem wykładni postanowień umowy z dnia 20 grudnia 2001 roku powinien ustalić, uwzględniając nie tylko brzmienie jej postanowień, ale również kontekst faktyczny w którym przedmiotowa umowa została zawarta, czy odwołanie się przez strony w umowie z dnia 20 grudnia 2001 roku do poprzedzającego jej zawarcie protokołu z dnia 30 listopada 2001 roku stanowiło wyraz zgodnego zamiaru stron zmodyfikowania wynikających art. 68 ust. 2 u.g.n. przesłanek zwrotu udzielonej bonifikaty.

Jednocześnie zwrócić należy uwagę na to, że znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ma również ustalenie przez sąd drugiej instancji, jakie ewentualne skutki prawne w zakresie ukształtowania przez strony ich praw i obowiązków, w tym także w zakresie dopuszczalności modyfikacji obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, wynikają z protokołu uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 30 listopada 2001 roku.

Powyższe względy przemawiały za słusnością podniesionego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Za przedwczesny należało natomiast uznać zarzut naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 56 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. Stwierdzenie przez Sąd Najwyższy uchybień Sądu Apelacyjnego w zakresie wykładni oświadczeń woli wynikających z umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2001 roku uniemożliwia odniesienie się do podniesionych zarzutów naruszenia art. 56 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. Dokonanie bowiem

oceny zgodności przedmiotowej umowy z przywołanymi przepisami, a tym samym rozstrzygnięcie o ewentualnej zasadności podniesionych przez skarżącą zarzutów naruszenia art. 56 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c., wymaga uprzedniego prawidłowego ustalenia przez Sąd drugiej instancji rzeczywistego zamiaru stron i celu umowy.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy na podstawie 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.