



Sygn. akt II CSK 103/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S.

przeciwko S. M. i I. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 24 listopada 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanych solidarnie
na rzecz strony powodowej kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 czerwca 2010 r. zasądził od małżonków S. i I. M. na rzecz Gminy Miasta S. kwotę 156 168,71 zł, z odsetkami ustawowymi od wskazanych dat. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowił art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm., później jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm. i z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm., a obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 – dalej: „u.g.n.”) w brzmieniu obowiązującym w dniu 23 września 1999 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 23 sierpnia 1999 r. między Gminą a pozwanymi została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste. Na podstawie tej umowy Gmina sprzedała pozwanym odrębną własność lokalu nr 2 w budynku przy ul. W. (obecnie: al. W.) 56 wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku wynoszącym 106/1000 oraz oddała im we współużytkowanie wieczyste w takim samym ułamku nieruchomości gruntową. Cenę lokalu w umowie określono na 24 018,75 zł. Ustalono ją, pomniejszając wartość lokalu o przyznane pozwanym ulgi (bonifikaty). W umowie zamieszczono zastrzeżenie o przedłożeniu uchwały Rady Miasta z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Pozwani chcieli przystosować nabyty lokal do prowadzenia w nim działalności handlowej, ale to okazało się niemożliwe. Dlatego w dniu 23 września 1999 r. sprzedali nabyty lokal za 232 000 zł. Kupujący nie był dla nich osobą bliską. W dniu 7 lipca 2000 r. pozwani nabyli inny lokal, nr 10 przy ul. P. 20, za 162 000 zł. Cenę jego nabycia pokryli ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. W. 56.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie miał zastosowanie art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 23 września 1999 r., kiedy doszło do sprzedaży przez pozwaną lokal nabytego od Gminy. Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo Gminy było uzasadnione: pozwani

powinni Gminie zapłacić dochodzoną pozwem kwotę 156 168,71 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty (art. 68 ust. 2 u.g.n.).

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwanych zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zamiast kwoty 156 168,71 zł zasądził od pozwanych kwotę 116 775,97 zł. Jego zdaniem, Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej waloryzacji bonifikaty podlegającej zwrotowi. Z tego powodu zasądzoną od pozwanych kwotę należało obniżyć. Poza tym Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o zasadności dochodzonego przez Gminę roszczenia. W szczególności w jego opinii cena lokalu ustalona w umowie między Gminą a pozwanymi nie była ceną wynikową w rozumieniu art. 540 k.c., w związku z czym dochodzone roszczenie nie uległo przedawnieniu w terminie rocznym określonym w art. 541 k.c. Do przedawnienia roszczenia dochodzonego przez Gminę miał zastosowanie art. 118 k.c. w zakresie, w jakim przewiduje on dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń majątkowych. W sprawie termin ten nie upłynął przed wniesieniem pozwu. W sprawie nie mógł też znaleźć zastosowania art. 5 k.c., ani nie było podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Wykluczając zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., Sąd Apelacyjny odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118), według której: obowiązujący od dnia 22 października 2007 r. art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie ma zastosowania do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartych przez gminę przez dniem 21 października 2007 r., gdy nabywca sprzedał lokal przed tym dniem.

Pozwani skarżąc wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej ich apelację jako podstawy kasacyjne przytoczyli naruszenie art. 3, 5, 540 i 541 k.c., art. 68 ust. 2 i 2a pkt 5, art. 149 i 150 u.g.n. oraz art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obrót państwowymi nieruchomościami oraz nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego podlega szczególnym regulacjom mającym na celu ochronę interesów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego przed nieodpłatnymi lub ekonomicznie nieekwiwalentnymi rozporządzeniami (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 47 i z 25 listopada 2010 r., OSNC 2011, nr 6, poz. 66 oraz wyroki Sądu

Najwyższego z 5 marca 2009 r., II CSK 484/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 104 i z 23 czerwca 2010 r., II CSK 659/09, OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 121).

Stanowi zasadę (art. 67 ust. 3 u.g.n.), że cenę nieruchomości sprzedawanej - tak jak w przypadku objętym sprawą - w trybie bezprzetargowym ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona według art. 149 i nast. u.g.n. Stąd wynika, że co do zasady cena ta może być wyższa (aczkolwiek nie dowolnie – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, LEX nr 83823) od prawidłowo ustalonej wartości nieruchomości i że osobom uprawnionym do nabycia nieruchomości bez przetargu nie przysługuje roszczenie o ustalenie ceny w wysokości równej prawidłowo ustalonej wartości nieruchomości. Przyjmuje się, że sankcją naruszenia art. 67 ust. 3 u.g.n. jest nieważność bezwzględna umowy sprzedaży (zob. dotyczące podobnego stanu prawnego uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95 i wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, LEX nr 521911).

Tylko wyjątkowo w sytuacjach przewidzianych w art. 68 ust. 1 u.g.n. dopuszczone zostało ustalenie w umowie sprzedaży ceny niższej od określonej stosownie do art. 67 ust. 3 u.g.n. W stanie prawnym obowiązującym w chwili nabycia przez pozwanych lokalu przy ul. W. 56 właściwy w myśl art. 11 u.g.n. organ gminy mógł za zgodą rady gminy udzielić nabywcy lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym bonifikaty, tj. obniżyć cenę lokalu ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 3 o pewną kwotę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.). Bonifikata w przypadku objętym art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. miała, podobnie jak w innych przypadkach wskazanych w tym ustępie, charakter fakultatywny. Właściwy organ gminy w przewidzianych w art. 68 ust. 1 u.g.n. przypadkach sprzedaży bezprzetargowej mógł więc, ale nie musiał, udzielić nabywcy bonifikaty. Decyzja o jej udzieleniu i wysokości pozostawała w sferze uznania tego organu, istotnie jednak ograniczonego wymaganiem zgody ze strony rady gminy.

Ze względu na dopuszczone przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w objętych nim sytuacjach preferencyjne ceny nieruchomości nabywca nieruchomości w tych sytuacjach został poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. Mógł on wprowadzić zgodnie z art. 140 k.c.

skutecznie dysponować i rozporządzać nabytą nieruchomością, ale zbycie jej przed upływem określonego terminu, choć skuteczne, jak i wykorzystanie jej na inne cele niż określone w art. 68 ust. 1 u.g.n., pociągało za sobą, z pewnymi tylko wyjątkami, statutowany w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W chwili nabycia przez pozwanych lokalu przy ul. W. 56 przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od jej nabycia, zbył ją innej osobie niż osoba względem niego bliska lub wykorzystał na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1-3 i 7 u.g.n.

Należy zaaprobować wyrażony w zaskarżonym wyroku pogląd, uznający za podstawę powstania po stronie pozwanych obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie stan prawny z chwili zbycia przez nich lokalu nabytego od Gminy. Jeżeli bowiem powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą *tempus regit actum*, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297). W czasie, kiedy pozwani sprzedali nabyty od Gminy lokal, podobnie jak w chwili jego nabycia przez pozwanych od Gminy, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji był związany ze zbyciem nabytej nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, osobie niebędącej osobą bliską. W sprawie takie zdarzenie nastąpiło. W konsekwencji, z chwilą jego nastąpienia powstało roszczenie Gminy wobec pozwanych o zwrot kwoty równej uzyskanej przez nich bonifikacie po jej waloryzacji.

Twierdzenie skarżących, że roszczenie Gminy wobec nich o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji mogłoby powstać dopiero z chwilą doręczenia im wezwania do zapłaty tej kwoty - tj. w dniu 4 listopada 2008 r. - na podstawie obowiązującego wówczas stanu prawnego, jest więc nietrafne.

Według przedstawionej wyżej prawidłowej wykładni art. 68 ust. 2 u.g.n., doręczenie pozwanym wezwania do zapłaty w takiej sprawie jak niniejsza pociąga za sobą, zgodnie z art. 455 *in fine* k.c., jedynie wymagalność roszczenia o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji i tym samym możliwość naliczania w razie jego niezapłacenia przed upływem terminu wymagalności odsetek za opóźnienie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117), samo to roszczenie powstaje jednak już z chwilą zbycia lokalu nabytego od Gminy. Chwila ta, wyznaczając powstanie tego roszczenia, jest również granicą czasową waloryzacji uzyskanej bonifikaty.

Ściśle z tą chwilą łączy się też, podlegający wyznaczeniu zgodnie z art. 120 §1 zdanie drugie k.c., początkowy dzień biegu przedawnienia omawianego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01), w terminie określonym w art. 118 k.c. Wyrażony w skardze kasacyjnej pogląd o podleganiu dochodzonego roszczenia przedawnieniu stosownie do art. 541 k.c., stanowiącego, że wynikające z przepisów o cenie sztywnej, maksymalnej, minimalnej lub wynikowej roszczenie sprzedawcy o dopłatę różnicy ceny, jak również roszczenie kupującego o zwrot tej różnicy przedawnia się z upływem roku od dnia zapłaty, opiera się na bezpodstawnym - inspirowanym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1978 r., I CR 150/78 (OSNC 1979, nr 4, poz. 74) oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03 (OSNC 2005, nr 6, poz. 94) - przypisaniu cenie, którą pozwani mieli zapłacić w myśl zawartej z Gminą w dniu 23 sierpnia 1999 r. umowy, charakteru ceny wynikowej w rozumieniu art. 540 k.c. Cena wynikowa w świetle tego przepisu może mieć właściwości ceny sztywnej - gdy elementy kalkulacji, na których podstawie sprzedawca ma obliczyć cenę, mają charakter niezmiennych wskaźników - lub ceny maksymalnej - gdy elementy kalkulacji, na których podstawie sprzedawca ma obliczyć cenę, wyznaczają pewną nieprzekraczalną granicę. W pierwszym przypadku do ceny wynikowej stosuje się przepisy o cenie sztywnej, a w drugim - przepisy o cenie maksymalnej. Jak jednak wiadomo, art. 67 ust. 3 u.g.n. i przepisy, które do niego nawiązują, określają - pod sankcją nieważności umowy - cenę minimalną nieruchomości. W związku z tym, że cena wynikowa może mieć jedynie właściwości ceny sztywnej lub maksymalnej, minimalny charakter ceny w świetle

przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wyklucza kwalifikowanie ceny w umowach podlegających tej ustawie jako ceny wynikowej. Tym samym odpada stosowanie do rozpatrywanych umów sprzedaży nieruchomości zarówno art. 540, jak i art. 541 k.c.

Poza tym, założeniem art. 541 k.c. jest nieprawidłowe określenie ceny sprzedaży przez strony w umowie lub jedną z nich (wskazaną w umowie) po zawarciu umowy: cena określona przez stronę lub strony jest niezgodna z wiążącą je *ex lege* ceną sztywną, maksymalną lub minimalną, i w związku z tym jedna ze stron może domagać się od drugiej dopłaty różnicy ceny lub zwrotu różnicy ceny. W przypadku roszczenia opartego na art. 68 ust. 2 u.g.n. założenie to jest niespełnione. Cena została tu prawidłowo określona. Natomiast już po zawarciu umowy doszło do naruszenia przez nabywcę ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością. Dlatego nie jest trafny spotykany w orzecznictwie i piśmiennictwie zarzut, że w art. 68 ust. 2 u.g.n. zamiast o „zwrocie kwoty równej bonifikacie„ powinna być mowa „o dopłacie do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości”. Na tle tego przepisu tylko w sensie ekonomicznym może być mowa „o dopłacie do ceny”, sama natomiast konstrukcja prawna przyjętego w tym przepisie rozwiązania jest różna od konstrukcji przewidzianego w przepisach Kodeksu cywilnego o cenie sztywnej lub minimalnej roszczenia sprzedawcy o dopłatę różnicy ceny.

Ze względu na to, że do roszczenia Gminy wobec pozwanych o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji nie mają zastosowania przepisy art. 540 i 541 k.c., bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie w postępowaniu kasacyjnym zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 378 §1 k.p.c. wskutek nieodniesienia się do podniesionych w apelacji twierdzeń o naruszeniu art. 67 oraz 149 i 150 u.g.n., zmierzających do wykazania, że cena sprzedaży lokalu, którego dotyczy spór, miała charakter ceny wynikowej, zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., naruszenie przepisów postępowania może stanowić podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Na byt powstałego już wobec pozwanych z chwilą sprzedaży lokalu roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej im bonifikacie po jej waloryzacji nie mogło mieć wpływu wejście w życie w dniu 22 października 2007 r. art. 68 ust.

2a pkt 5 u.g.n., wyłączającego zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem określonego terminu, gdy środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Jeżeli roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie już powstało na podstawie wcześniej obowiązującego stanu prawnego, ponowne badanie przesłanek tego roszczenia przy uwzględnieniu także negatywnej przesłanki, którą wprowadził art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., oznaczałaby wsteczne stosowanie tego przepisu. Przełamanie zasady nieretroakcji (art. 3 k.c.) jest wprawdzie w wyjątkowych sytuacjach dopuszczalne (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 106), ale ustawa, którą dodano 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., nie daje żadnych podstaw do przypisania temu przepisowi mocy wstecznej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09).

Zawarte w skardze kasacyjnej twierdzenie, że w sprawie możliwe i konieczne było zastosowanie art. 5 k.c., jest w istocie gołosłowne.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.