



Sygn. akt II CSK 683/10

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.  
przeciwko Urszuli B. i Janowi B.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 7 lipca 2011 r.,  
skarg kasacyjnych strony powodowej oraz pozwanych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 16 czerwca 2010 r.,

**oddala obie skargi kasacyjne i znosi wzajemnie koszty  
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego, którym oddalone zostało powództwo Gminy Miasto S. przeciwko Urszuli i Janowi B. o zapłatę zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej pozwanym przy sprzedaży mieszkania i w jego częściowym uwzględnieniu zasądził od pozwanych kwotę 146.692,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że sprzedaż lokalu mieszkalnego pozwanym nastąpiła na podstawie uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. podjętej w oparciu o art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst. jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, p. 651 ze zm. – dalej jako u.g.n.) i stanowiącej, że mieszkania będące przedmiotem najmu podlegają sprzedaży na rzecz najemców lub wskazanych przez nich osób bliskich w trybie bezprzetargowym. Uchwała nie zawierała postanowień dotyczących ewentualnego zwrotu bonifikaty udzielonej kupującemu przy sprzedaży. W dniu 21 września 1999 r. pomiędzy Urzędem Miasta S. a małżonkami B. doszło do sporządzenia protokołu uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży wynajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy, przy zastosowaniu 75% bonifikaty oraz 30% ulgi z tytułu jednorazowej zapłaty ceny, za ostateczną cenę 31.107,48 zł. W protokole nie zamieszczono stwierdzenia o obowiązku wstrzymania się przez nabywców z dalszą sprzedażą lokalu na określony czas, w związku z możliwością żądania przez Gminę zwrotu bonifikaty. W dniu 19 października 1999 r. zawarta została – na warunkach ustalonych w protokole - umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu. W dniu 25 października 1999 r. pozwani sprzedali nabyty od Gminy lokal Stanisławowi D. i Zygmuntovi W. za cenę 320.000 zł. W dniach 28 października 1999 r. i 29 października 1999 r. pozwani nabyli własnościowe spółdzielcze prawo do 4-pokojowego lokalu mieszkalnego o pow. 63,56 m<sup>2</sup> w Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w S. za 138.000 zł i własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 52,5 m<sup>2</sup> w S. Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozwani przenieśli się do pierwszego z tych lokali, a drugi udostępnił osobom trzecim. W 2007 r. małżonkowie B. rozwiedli się i

zamieszkali oddzielnie w tych lokalach. We wrześniu 2009 r. Prezydent Miasta wezwał pozwanych do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, wynoszącej po waloryzacji 205 722,94 zł.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązek żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu wprowadzony został dopiero ustawą zmieniającą ustawę o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie w dniu od 22 września 2004 r., a strony nie zastrzegły w umowie sprzedaży przedmiotowego lokalu, zawartej przed tą zmianą, możliwości żądania zwrotu bonifikaty przez Gminę. Za decydującą dla oceny o bezzasadności żądania pozwu uznał jednak zmianę art. 68 u.g.n. polegającą na wprowadzeniu z dniem 22 października 2007 r. do jego treści przepisu ust. 2a pkt 5, wyłączającego wystąpienie o zwrot bonifikaty w razie nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości na cele mieszkaniowe. Przyjął bowiem, że przepis ten, z uwagi na cel wynikający z tej jego zmiany - po myśli art. 3 k.c. - ma zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny, rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego podzielił zarzut skarżącej, iż zapadł on z obrazą przepisów prawa materialnego. Stwierdził, że zgodnie z zasadą przyjmowaną w doktrynie i orzecznictwie, w razie braku przepisów przejściowych lub innych istotnych racji wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz bezpośredniego działania ustawy nowej. Oznacza to, że nowy przepis znajduje zastosowanie do wszystkich opisanych w nim faktów zachodzących od chwili jego wejścia w życie. Na tym tle podniósł, że pozwani sprzedali lokal w czasie obowiązywania art. 68 przed wprowadzeniem do niego ust. 2a pkt 5, a zatem nie będzie on miał do nich zastosowania. Nadto wskazał, że uprawnienie do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje dopiero po dokonaniu sprzedaży lokalu, i ma podstawę w art. 68 ust. 2 u.g.n. Sprzedaż w tym zakresie ma charakter niejako warunkowy, aczkolwiek nie jest to warunek w rozumieniu art. 89 k.c., gdyż zbycie lokalu następuje definitywnie, Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie nie jest następstwem niewykonania wynikającego z umowy obowiązku powstrzymania się ze sprzedażą lokalu, dlatego zastrzeżenie możliwości żądania jej zwrotu na rzecz sprzedającego w umowie sprzedaży lokalu nie jest konieczne. Stwierdził,

że w okolicznościach sprawy nie zachodzą przesłanki do oddalenia powództwa w dalszej części w oparciu o art. 5 k.c. Równocześnie jednak Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska powoda, który domagał się waloryzacji dochodzonej kwoty na dzień wytoczenia powództwa i przyjął, że datą właściwą dla jej dokonania jest moment, w którym powód najwcześniej mógł skorzystać z możliwości żądania jej zwrotu, po uzyskaniu informacji o sprzedaży przedmiotowego lokalu przez pozwanych tj. na początku listopada 1999 r. Waloryzacja powinna więc objąć okres od udzielenia bonifikaty do tak określonej wymagalności dochodzonego roszczenia. W konsekwencji tego z dochodzonej przez powoda kwoty 205.722,94 zł zasądził kwotę 146.649,52 zł.

Skargi kasacyjne od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosły obie strony, opierając je na podstawie naruszenia prawa materialnego.

Pozwani, zaskarżając wyrok w całości zarzucili naruszenie art. 56 k.c. przez przyjęcie, że brak zastrzeżenia w umowie możliwości żądania zwrotu bonifikaty nie pozbawia powoda tego prawa, mającego w stanie prawnym niniejszej sprawy fakultatywny charakter, oraz naruszenie art. 3 k.c. przez przyjęcie, że w sprawie należy stosować przepisy znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., z pominięciem art. 68 ust. 2a, co narusza zasadę równości określoną w art. 32 Konstytucji. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Strona powodowa, zaskarżyła wyrok w części oddającej powództwo co do kwoty 59.030,42 zł i oddalającej jej dalszą apelację oraz rozstrzygającej o kosztach procesu. Zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 5 oraz art. 227 u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że waloryzacja kwoty udzielonej bonifikaty powinna by dokonana na dzień wymagalności roszczenia o jej zwrot, a nie na datę wystąpienia z pozwem o jej zapłatę. Wniosła o uchylenie wyroku w tej części i jego zmianę przez zasądzenie całej dochodzonej kwoty z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Odnośnie do skargi kasacyjnej pozwanych.

Na tle sformułowanego przez pozwanych zarzutów na plan pierwszy wysuwa się kwestia zastosowania w sprawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., wprowadzonego ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 1073, poz. 1218), ustanawiającego z dniem 22 października 2007 r. zwolnienie od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zbytego następnie przed upływem okresu karencji, jeżeli środki pochodzące z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy m.in. na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Jej rozstrzygnięcie wymaga udzielenia odpowiedzi na pytanie o podstawę prawną żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, a mianowicie, czy stanowi ją umowa sprzedaży nieruchomości lokalowej na rzecz najemców (art. 68 ust. 2 w zw. z art. 56 k.c.), czy też wprost ustawa (art. 68 ust. 2 u.g.n.). W dotyczącym tego zagadnienia orzecznictwie poglądy Sądu Najwyższego zmieniały się. Wskazać trzeba w tym zakresie, że dominujący początkowo pierwszy z tych poglądów oparty na założeniu, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym (m.in. uchwała SN z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101, wyrok SN z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, OSP 2008, nr 4, poz. 41, uchwała SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184) ustąpił w późniejszym orzecznictwie poglądowi, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. dalszego (przed upływem karencji) zbycia lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą, zaś skutek umowy w postaci przeniesienia prawa własności lokalu ma charakter definitywny (uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118, uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10 lex nr 646672). Sąd Najwyższy w obecnym składzie przychylił się do drugiego z przedstawionych poglądów, dzieląc uzasadniającą go argumentację zawartą w powołanych uchwałach.

W konsekwencji jego przyjęcia uznać należy - zgodnie ze stanowiskiem zaskarżonego wyroku - że dla powstania dochodzonego w sprawie roszczenia bez znaczenia jest zarówno powołanie w umowie sprzedaży pierwotnej zastrzeżenia

o obowiązku (możliwości) zwrotu kwoty bonifikaty w razie spełnienia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., jak i jego pominięcie, z którym skarżący niezasadnie w tym stanie rzeczy wiążą zarzut naruszenia art. 56 k.c.

Ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie zawiera przepisów międzyczasowych, nie wynika z niej tym samym, czy przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonanej przed 22 października 2007 r., jeżeli uprawniony organ wystąpił o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po tej dacie. Jak przyjmuje się w doktrynie w sytuacji, gdy stosunek prawny powstał przed wejściem w życie danego przepisu i trwa nadal, a więc ma charakter ciągły, zastosowanie ma zasada bezpośredniego działania nowej ustawy. Jednak jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje dopiero z chwilą dalszego zbycia nieruchomości nabytej od gminy w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n., zaś stosunek prawny wynikający z zawarcia umowy jej sprzedaży najemcy wygasa na skutek spełnienia świadczeń stron, tj. przeniesienia własności lokalu na najemcę i zapłaty należnej - z uwzględnieniem bonifikaty - ceny. W tej sytuacji kwestia międzyczasowa powinna być rozstrzygnięta przy zastosowaniu reguły tempus regit actum, co oznacza, że przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. będzie mieć zastosowanie do oceny skutków zbycia nieruchomości nabytej uprzednio od gminy przez najemcę korzystającego z bonifikaty, jeżeli miało ono miejsce po jego wejściu w życie. Uzasadnieniem dla jego zastosowania w takiej sytuacji nie będzie jednakże cel nowelizacji (w postaci zwiększenia swobody obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym wykupionymi z zasobów publicznych) w znaczeniu jakie nadaje mu art. 3 k.c., do którego odwołują się skarżący, zarzucając bezpodstawnie naruszenie tego przepisu, lecz fakt, że zdarzenie powodujące obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty nastąpiło pod rządami znowelizowanej ustawy. W okolicznościach niniejszej sprawy, przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie będzie więc mieć zastosowania.

Do takiego samego wniosku prowadziłoby zresztą w tych okolicznościach także rozumowanie oparte na odmiennym założeniu, prezentowanym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, zgodnie z którym

miarodajna w tym względzie jest chwila pierwotnej sprzedaży lokalu, gdyż to zdarzenie w konstrukcji zdarzenia prawnego złożonego, z jakim mamy tu do czynienia, ma większą doniosłość. W takim stanie rzeczy na właścicielu powinien ciążyć obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w dacie nabycia nieruchomości, w której miał obowiązek liczyć się z istnieniem pośrednich ograniczeń rozporządzania. Późniejsze rozluźnienie i zaostrzenie tego obowiązku mogłoby mieć miejsce tylko w ramach ewentualnego skutku wstecznego ustawy.

Brak szerszego uzasadnienia twierdzenia skarżących o naruszeniu art. 32 Konstytucji mającego w sformułowaniu podstawy skargi jedynie uzupełniający charakter w stosunku do podniesionego w niej zarzutu naruszenia art. 3 k.c. uchyla potrzebę szerszego zajmowania się zagadnieniem naruszenia zasady równości wobec prawa i pozwala ograniczyć się do wskazania, że zasada ta nie ma charakteru absolutnego (do którego odwołuje się ogólne stwierdzenie uzasadnienia skargi o różnym traktowaniu obywateli wobec prawa) i powinna być rozumiana jako nakaz równego traktowania podmiotów, które charakteryzują się pewną istotną cechą wspólną, stanowiącą kryterium wyróżnienia określonej grupy (por. wyrok TK z 21 lutego 2006 r., sygn. K 1/05 OTK ZU nr 2/A/2006, poz. 18 i powołane tam orzecznictwo). Przyjęte przez Sąd Apelacyjny rozróżnienie dla potrzeb wykładni i stosowania art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. do kategorii osób, które zbyły nieruchomość nabytą uprzednio z zasobu publicznego w oparciu o kryterium daty zbycia nieruchomości, zasadnie z punktu widzenia treści i celu tej regulacji prawnej różnicuje ich prawa do skorzystania ze zwolnienia od zwrotu kwoty uzyskanej przy jej nabyciu bonifikaty i nie narusza konstytucyjnej zasady równości w jej wyżej przyjętym rozumieniu.

II. Odnośnie do skargi kasacyjnej strony powodowej.

Sposób waloryzacji kwoty równej udzielonej bonifikacie, którą nabywca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany zwrócić na żądanie właściwego organu stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n. określa art. 227 u.g.n. w zw. z art. 5 u.g.n., wskazujący właściwe dla jej dokonania mierniki. Wyłącza to posłużenie się w celu jej wyliczenia instrumentem waloryzacji sądowej, dla której przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nie przewiduje żadnych konkretnych mierników, pozostawiając ją uznaniu sędziowskiemu. Skarżąca, chociaż wskazuje w podstawie skargi na błędną

wykładnię i niewłaściwie zastosowane art. 227 i art. 5 u.g.n., nie kwestionuje przyjętego przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 227 u.g.n. miernika waloryzacji, ani też sposobu i rezultatu wyliczenia przy jego zastosowaniu należnej jej do zwrotu kwoty. Istotę sformułowanej w ramach przytoczonej podstawy skargi krytyki zaskarżonego wyroku, stanowi natomiast niewłaściwe - jak podnosi - określenie w nim momentu, na który powinna być dokonana waloryzacja.

Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać trzeba, że celem waloryzacji świadczenia pieniężnego jest dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała jego wierzytelność w chwili powstania. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej najemcy powstaje z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach objętych przepisem art. 68 ust. 2 u.g.n. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09), jednak po uprzednim zażądaniu jej zwrotu przez właściwy organ. Bezczytność wierzyciela w tym zakresie – jak trafnie uznał Sąd Apelacyjny – nie powinna być, także z uwagi na zasady współżycia społecznego (do czego nie odnoszą się zarzuty skarżącej) źródłem zwiększenia świadczenia dłużnika przez przyznanie wierzycielowi waloryzacji za czas aż do wystąpienia (tu po upływie niemal 10 lat) o jego zasądzenie. Roszczenie wierzyciela staje się w takiej sytuacji wymagalne w dniu w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wezwał on dłużnika do wykonania zobowiązania w możliwie najkrótszym terminie.

Z tych względów obie skargi kasacyjne podlegały oddaleniu stosownie do art. 398<sup>14</sup> k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.