



Sygn. akt II CSK 728/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Piotrowi S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 czerwca 2010 r.,

- 1) **oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 1.800 zł (tysiąc osiemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 2) **przyznaje radcy prawnemu Elżbiecie G. od Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Gminy Miasto S. skierowane przeciwko Piotrowi S. o zwrot bonifikaty udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 27 sierpnia 1999 r. Gmina Miasto S. sprzedała dotychczasowym najemcom Piotrowi i Annie małżonkom S. prawo własności lokalu mieszkalnego nr 39 położonego w S. przy ul. D. [...] oraz udział we wspólnych częściach i urządzeniach budynku wynoszący 16/100 części oraz oddała we współużytkowanie wieczyste udział w działce gruntu wynoszący 16/1000 części. W § 6 umowy strony postanowiły, że cena sprzedaży lokalu ustalona w kwocie 13.177,50 zł jest wynikiem zastosowania bonifikaty w wysokości 75% oraz ulgi z tytułu zakupu przez dokonanie jednorazowej wpłaty ustalonej od kwoty 75.300 zł, określonych szczegółowo w § 3 umowy. Strony nie zawarły uzgodnienia w przedmiocie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w razie zbycia lokalu mieszkalnego przez nabywcę lub wykorzystania na inne cele niż mieszkalne przed upływem 10 lat od zawarcia umowy sprzedaży.

Podstawą prawną udzielenia bonifikaty był § 5 ust. 2 uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. Nr XLI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, zmieniony następnie uchwałą z dnia 30 marca 1999 r. Nr VII/330/99.

W dniu 20 października 1999 r. Piotr i Anna małżonkowie S. zawarli z Grzegorzem i Grażyną małżonkami W. umowę sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 88.000 zł i nabywcy uiszcili ją w dniu zawarcia umowy. Anna S. zmarła 27 czerwca 2004 r.

W dniu 3 listopada 2008 r. Gmina wezwała Piotra S. do zapłaty kwoty 85.679,45 zł w terminie 14 dni tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty z uwagi na sprzedaż lokalu osobie trzeciej, niebędącej osobą bliską dla sprzedawcy, przed upływem 10 lat od nabycia lokalu od Gminy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawodawca w art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy między Gminą a małżonkami S. - nie wprowadził obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty i dlatego zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności żądania powódki powinna mieć analiza uzgodnień stron. Zarówno w protokole uzgodnień warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 2 sierpnia 1999 r. jak i w umowie sprzedaży z dnia 27 sierpnia 1997 r. strony nie zawarły żadnych postanowień nakładających na pozwanego i Annę S. obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku jego zbycia osobie trzeciej, która nie jest osobą bliską najemcom, przed upływem okresu 10 lat od nabycia lokalu. Z tego względu odmówił ochrony prawnej powodowej Gminie.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2010 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i zasądził od pozwanego Piotra S. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 64.067,24 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 24 czerwca 2009 r. do dnia 17 czerwca 2010 r. i rozłożył ją na raty w wysokości po 1000 zł, płatne miesięcznie do 10-ego dnia każdego miesiąca, począwszy od lipca 2010 r. Ponadto oddalił powództwo oraz apelację w pozostałej części.

Sąd Apelacyjny nie podzielając stanowiska Sądu pierwszej instancji o konieczności zastrzeżenia w umowie prawa żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, podkreślił, że ustawodawca nie wprowadził takiego wymogu. Mając na uwadze, że zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje również skutki wynikające z ustawy, uznał, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powstaje z mocy prawa i wierzyciel może skutecznie domagać się realizacji tego obowiązku.

Opierając się na literalnej wykładni art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz mając na uwadze cel tej instytucji, Sąd drugiej instancji przyjął, że waloryzacja powinna być dokonywana na dzień, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł żądać jej zwrotu (art. 120 § 1 k.c.). Waloryzacja mogła zatem objąć okres od momentu udzielenia bonifikaty do momentu wymagalności roszczenia o jej zwrot, a nie – jak chciała powódka – do chwili rzeczywistego wystąpienia ze stosownym żądaniem. Skoro do kolejnej sprzedaży lokalu doszło w dniu 20 października 1999 r., to - uwzględniając 14 –

dniowy termin na przesłanie umowy – roszczenie powódki o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie stawało się wymagalne w dniu 4 listopada 1999 r. Wówczas kwota ta, zgodnie z przedstawionym przez powódkę i nie kwestionowanym przez pozwanego wyliczeniem, wynosiła 64.067,24 zł.

Sąd Apelacyjny zaznaczył, że jako bonifikatę traktować należy także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. Każda bowiem różnica między rynkową ceną sprzedaży nieruchomości a sprzedażą z zastosowaniem trybu przewidzianego w art. 68 ustawy, stanowi bonifikatę, bez względu na użytą nazwę.

Pozwany oparł skargę kasacyjną na naruszeniu prawa materialnego, tj. art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 27 sierpnia 1999 r. i na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w zakresie zasądzającym kwotę 64.067,24 z ustawowymi odsetkami, rozłożenia zasądzonej kwoty na raty oraz zasądzenia kosztów procesu i kosztów postępowania apelacyjnego i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki w całości. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest niezasadna. Sąd Apelacyjny prawidłowo zastosował art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w brzmieniu obowiązującym w chwili zbycia lokalu przez Gminę małżonkom S., tj. w dniu 27 sierpnia 1999 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 115, poz. 741 ze zm.).

Artykuł 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 dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 i 7. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Z dniem 22 września 2004 r., na skutek wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 listopada 2003 r.

(Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492), wprowadzono - w miejsce wskazanego wyżej uprawnienia gminy - obowiązek żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji od nabywcy nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Wbrew pogładowi pozwanego, warunkiem zgłoszenia żądania zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji (art. 68 ust. 2) nie było zastrzeżenie takiej możliwości przez Gminę ani w toku prowadzonych rokowań ani w treści umowy sprzedaży lokali z dnia 27 sierpnia 1999 r. W judykaturze przyjmuje się, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 ustawy. To, że czynność prawna wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz wynikające także z ustawy, potwierdza jednoznacznie art. 56 k.c. (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04, niepubl., 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184). Innymi słowy, ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowiło część łączącego strony umowy sprzedaży nieruchomości stosunku prawnego. Przed wejściem w życie z dniem 22 września 2004 r. zmiany art. 68 ust. 2 w orzecznictwie dopuszczano możliwość wyłączenia uprawnienia gminy do żądania zwrotu bonifikaty. O rezygnacji z realizacji uprawnienia z art. 68 ust. 2 musiały jednak świadczyć - jednoznaczne i nie nasuwające żadnych wątpliwości - oświadczenia woli stron złożone przed zawarciem umowy (zob. przywołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., sygn. IV CK 300/04). W niniejszej sprawie nie ustalono, że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu bonifikaty (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu przez nabywcę lokalu albo wykorzystaniu go

na inne cele niż ten, na który został określony w umowie sprzedaży uwzględniającej bonifikatę. Moment ten staje się również miarodajny dla dokonania waloryzacji. Przyjęcie popieranego przez stronę powodową stanowiska, wiążącego mechanizm waloryzacji z momentem faktycznego wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty, mogłoby stanowić zachętę do nadużyć ze strony uprawnionej gminy. Mogłaby ona zwlekać z żądaniem zwrotu bonifikaty do końca biegu terminu przedawnienia (art. 118 k.c.), tylko po to, aby na skutek późniejszej waloryzacji uzyskać większe świadczenie.

Prawidłowo Sąd drugiej instancji uznał, że bonifikata podlegająca zwrotowi obejmuje także ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty. Każda różnica między rynkową ceną sprzedaży nieruchomości a sprzedażą z zastosowaniem trybu przewidzianego w art. 68 u.g.n. stanowi bonifikatę. Bez znaczenia pozostaje nazwa użyta przez strony w umowie sprzedaży lokalu.

Wobec powyższego należało na podstawie art. 398¹⁴ § 1 k.p.c. skargę kasacyjną strony pozwanej oddalić jako niezasadną.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł zgodnie z art. 98 i art. 108 § 1 w związku z art. 398²¹ k.p.c. i § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 4 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

O przyznaniu pełnomocnikowi pozwanego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu orzeczono na podstawie § 2 ust. 3, § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 4 pkt 2 ww. rozporządzenia.