



Sygn. akt IV CSK 356/11

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

Dnia 16 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Gminy Miasta G.

przeciwko Mirosławie S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 kwietnia 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Gmina Miasta G. domagała się zasądzenia od Mirosławy S. kwoty 157 080,98 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwaloryzowanej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 25 listopada 2010 r. oddalił powództwo. Ustalił, że w dniu 29 listopada 2006 r. powódka ustanowiła odrębną własność lokalu nr 5 przy ul. W. 1 i sprzedała go pozwanej wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, udzielając bonifikaty w wysokości 148 652,20 zł. W dniu 3 czerwca 2008 r. pozwana sprzedała ten lokal za 405 000 zł, a następnie w dniu 8 lipca 2008 r. nabyła za 300 000 zł udział wynoszący 1/3 w prawie użytkowania wieczystego działki położonej przy ul. F. 20 i w prawie własności budynku mieszkalnego.

Według Sądu Okręgowego, powództwo jest bezzasadne. Zgodnie bowiem z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej „u.g.n.”), właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W myśl art. 68 ust. 2 tej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Jednakże, w myśl art. 68 ust. 2a pkt 5 tej ustawy, przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Skoro zatem pozwana w ciągu 12 miesięcy od zbycia lokalu nabytego z bonifikatą nabyła nieruchomość wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, to nie ma obowiązku zwrotu bonifikaty. Sąd Okręgowy uznał, że przepis o zwrocie bonifikaty należy

interpretować ściśle. Nie wymaga on, aby całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą została przeznaczona na zakup innej nieruchomości mieszkaniowej. Nie sposób też twierdzić, że w razie zakupu nieruchomości za cenę minimalnie niższą od ceny sprzedaży nieruchomości nabytej z bonifikatą istniał obowiązek zwrotu całej bonifikaty. Przepis nie przewiduje obowiązku zwrotu części bonifikaty.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając go w części.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 40 841 zł z ustawowymi odsetkami i kwotę 2 982 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił apelację w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2 744 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Uznał, że apelacja jest częściowo zasadna. Podkreślił, iż art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. stwarza trudności interpretacyjne, bo nie rozstrzyga w sposób wyraźny, czy właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty w razie przeznaczenia na zakup innej nieruchomości mieszkaniowej tylko części ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości nabytej z bonifikatą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, właściwa wykładnia tego przepisu polega na tym, że w razie przeznaczenia tylko części ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na zakup innej nieruchomości lokalowej właściwy organ może żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości.

Powódka wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej jej apelację w pozostałym zakresie oraz zasądzającej zwrot kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję proporcjonalnie do uwzględnionej części powództwa, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 68 ust. 2a pkt 5 i art. 68 ust. 2 u.g.n. oraz art. 2, 7 i 10 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 i art. 68 ust. 2 u.g.n. są nietrafne, a zarzuty naruszenia art. 2, 7 i 10 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji są nie tylko nietrafne, ale ponadto zdecydowanie przesadzone.

Przepisy art. 68 u.g.n. były wielokrotnie nowelizowane. W niniejszej sprawie istotne znaczenie miała ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która m.in. dodała punkty 4 i 5 w art. 68 ust. 2a u.g.n. Ustawa ta weszła w życie dnia 22 października 2007 r. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż tego lokalu pozwanej oraz udzielenie bonifikaty nastąpiły przed wejściem w życie tej ustawy, a sprzedaż lokalu przez pozwaną osobie trzeciej i nabycie przez pozwaną udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności budynku mieszkalnego miały miejsce już po wejściu tej ustawy w życie. Powstające w związku z tym zagadnienie z zakresu prawa międzyczasowego prywatnego zostało wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118), zgodnie z którą art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r. Sąd Najwyższy podzielił ten pogląd w wyroku z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10 (niepubl.). Podziela go również Sąd Najwyższy w niniejszym składzie.

Skoro zatem art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie w niniejszej sprawie, należy rozważyć, czy art. 68 ust. 2 u.g.n. pozwala na ograniczenie żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości. Zagadnienie to zostało rozstrzygnięte w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11 (dotychczas niepubl.), zgodnie z którą nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty

uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że wykładnia literalna art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. może prowadzić do wniosku, iż skoro podstawą do zachowania kwoty bonifikaty przez nabywcę lokalu od gminy jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży na zakup nowego lokalu, to chodzi o całość tych środków. Taka wykładnia prowadzi jednak do konsekwencji, które pozostają w opozycji do celu, jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 u.g.n., która z kolei jest urzeczywistnieniem zasady wyrażonej w art. 75 Konstytucji. Zasadniczym celem pomocy publicznej udzielanej najemcy jest zapewnienie mu własnego lokalu. Realizacja tego celu prowadzi przede wszystkim do tego, że najemca, a następnie właściciel lokalu może zbyć go na rynku, dostosowując zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości. Ustawodawca dostrzega to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć i dlatego od 2007 roku umożliwia mu realizację tego uprawnienia w stosunkowo krótkim czasie (jednego roku) od chwili jego nabycia. Jednocześnie, aby środki pomocy publicznej były dalej wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe, pozwala na zachowanie bonifikaty, gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Gdyby literalnie wyklądać art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., to cena nabycia nowego lokalu z zachowaniem prawa do zatrzymania bonifikaty musiałoby co do grosza zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Oznaczałoby to konieczność poszukiwania lokalu, którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego od gminy, co wydaje się w praktyce mało realne. W istocie taka interpretacja tego przepisu zmuszałaby nabywcę lokalu od gminy do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu i wpisywania ceny równej wysokości środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy, aby nie stracić najczęściej kilkudziesięciu tysięcy złotych. Nie taki jest cel ustawy o gospodarce nieruchomościami, która, realizując konstytucyjny obowiązek zapewnienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w lokalu stanowiącym własność, nie może zachęcać do działań niezgodnych z prawem. Rozwiązaniem, które z jednej strony zapewnia realizację celu ustawy, zakorzenionego w art. 75 Konstytucji, z drugiej zaś pozwala na racjonalne zachowanie nabywcy, jest uznanie, że zachowuje on prawo

do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej pozostaje cena, jaką zapłacił za nowy lokal, do wysokości środków, które uzyskał ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela przedstawioną wykładnię art. 68 ust. 2 i 2a pkt 5 u.g.n. Nie tylko nie jest ona niezgodna z powołanymi w skardze kasacyjnej przepisami Konstytucji, ale wręcz stanowi realizację zasady wypowiedzianej w art. 75 Konstytucji. Twierdzenie zaś, że Sąd Apelacyjny, dokonując takiej właśnie interpretacji art. 68 ust. 2 i 2a pkt 5 u.g.n., wkroczył w kompetencje władzy ustawodawczej, oznaczałoby w istocie zakaz odwoływania się przez sądy do innych sposobów wykładni prawa niż wykładnia literalna, co w konsekwencji prowadziłoby do ograniczenia roli władzy sądowniczej i naruszenia zasady trójpodziału władz. Oczywiście jest to zatem twierdzenie niemożliwe do akceptacji.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.