



Sygn. akt IV CSK 602/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa Gminy Miasta G.

przeciwko M. S. i R. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 lipca 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 9 czerwca 2011 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację i rozstrzygającej o kosztach postępowania (punkt I, podpunkty 1, 2, 4 oraz punkt III) w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powód - Gmina Miasta G. żądała zasądzenia solidarnie od pozwanych – M. i R. S. (małżonków) kwoty 92.368,88 zł tytułem zwrotu udzielonej bonifikaty w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego pozwanym. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Elementy stanu faktycznego są następujące.

Strony w dniu 26 czerwca 2006 r. zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu opisanego w pozwie; cena tego lokalu wynosiła 9.785,70 zł i była ustalona z 90% bonifikatą. Pozwani w 2008 r. zawarli umowę sprzedaży na budowę tego lokalu za kwotę 283.700 zł (uiszczoną w dwóch ratach). W czerwcu 2008 r. nabyli niezabudowaną nieruchomość gruntową (działkę budowlaną) za kwotę 120.000 zł uiszczoną w dniu zawarcia umowy; w marcu 2009 r. rozpoczęli budowę domu na tej nieruchomości i do lipca 2009 r. budynek był już w stanie surowym zamkniętym. W styczniu 2009 r. pozwani uzyskali kredyt na budowę domu w wysokości 350 000 zł, zaangażowali także fundusze własne (20 000 i 70.000 zł). Pieniądze ze sprzedaży nabytego od Gminy lokalu zostały w całości wydane do jesieni 2009 r. W kwietniu 2010 r. pozwani wprowadzili się do nowego domu, w którym obecnie zamieszkują. Wartość zajmowanej przez pozwanych nieruchomości wynosi obecnie 699.400 zł.

Gmina we wrześniu 2010 r. zażądała od pozwanych małżonków zwrotu udzielonej im bonifikaty w wysokości 90% wartości zbytego przez nich lokalu mieszkalnego na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218 ze zm., cyt. jako „u.g.n.”). Według powódki, na cenę nabycia nieruchomości przez pozwanych nie została wykorzystana cała kwota ze sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do żądania zwrotu sumy bonifikaty w świetle art. 68 ust. 2 akt 5 u.g.n. Nabycie działki budowlanej mieściło się bowiem w kategoriach nieruchomości opisanych w tym przepisie wyłączającym roszczenie o zwrot bonifikaty. Okres 12 miesięcy to maksymalny czas, jaki musi upłynąć od zbycia lokalu do nabycia działki budowlanej, następnie powinno nastąpić rozpoczęcie procesu inwestycyjnego prowadzącego do wzniesienia domu

i przeniesienie do niego centrum życiowego zbywcy. Środki pochodzące ze zbycia lokalu powinny być w całości zużyte na nabycie działki na budowę domu.

W wyniku apelacji powoda Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanych solidarnie sumę odpowiadającą udzielonej im bonifikaty tj. kwotę 2.368,88 zł z odsetkami.

Dokonując wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., Sąd Apelacyjny przyjął, że przepis ten dopuszcza możliwość sprzedaży lokalu po cenie rynkowej w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jednakże jedynie w określonych w ustawie granicach. Oznacza to, konieczność dokonania ścisłej wykładni tego przepisu. Nieruchomość zakupiona przez pozwanych w dniu 25 czerwca 2008 r. była „nieruchomością przeznaczoną na cele mieszkaniowe”, ale pozwani nie przeznaczyci na jej zakup całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości lokalowej, lecz jedynie jej część (tj. kwotę 120 000 zł). Dlatego środki uzyskane przez pozwanych z transakcji zbycia lokalu nie zostały jednak wykorzystane na zakup nieruchomości określonej w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. W przepisie tym nie przewidziano budowy domu na zakupionej nieruchomości, lecz wyłącznie sam zakup nieruchomości; świadczy o tym krótki (roczny) termin przewidziany w tym przepisie. Skoro zatem pozwani tylko część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości wydali na zakup nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, nie spełnili zatem wymagań przewidzianych w art. 68 ust. 2 u.g.n. i są zobowiązani do zwrotu udzielonej im przez Gminę bonifikaty.

W skardze kasacyjnej pozwanych kwestionowano wykładnię art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. Skarżący podnosili brak podstaw do żądania zwrotu bonifikaty. Wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie - uchylenie tego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ustalonym przez Sądy meriti niekwestionowanym stanie faktycznym pojawiła się jedynie kwestia właściwej interpretacji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Chodzi o wykładnię tego przepisu obowiązującego w brzmieniu w okresie, w którym doszło do zbycia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego (Dz.U. z 2007 r., nr 173,

poz. 1218 ze zm.). W art. 68 ust. 2 u.g.n. przewidywano jako regułę zwrot kwoty równej udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości lokalowej zbył ją przed upływem 5 lat od chwili nabycia lub wykorzystał na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Zasada ta nie obowiązuje m.in. wówczas, gdy nastąpiła „sprzedaż lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.).

Z ustaleń faktycznych wynika, że pozwani małżonkowie nabyli lokal mieszkalny z bonifikatą w czerwcu 2006 r., a zbyli go w czerwcu 2008 r., a następnie kilka dni potem – nabyli nieruchomość budowlaną w celu kontynuowania zaplanowanej wcześniej inwestycji zmierzającej do poprawy ich sytuacji mieszkaniowej. Można przyjąć, że inwestycyjny cykl mieszkaniowy powodowie rozłożyli na dwa etapy, nabycie nieruchomości budowlanej i wniesienie budynku na tej nieruchomości przy wykorzystaniu także funduszy uzyskanych ze sprzedaży lokalu objętego bonifikatą ceny nabycia. Sądy meriti odmiennie oceniły tak przedsięwzięty cykl inwestycyjny pozwanych z punktu widzenia przesłanek powstania roszczenia o zwrot udzielonej zbywcom bonifikaty, przewidzianego w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Przyjęta przez Sądy interpretacja tego przepisu nie jest prawidłowa. Należy zwrócić uwagę na to, że tylko część funduszy uzyskanych ze sprzedaży nabytego od powodowej Gminy lokalu mieszkalnego została przeznaczona – ogólnie biorąc – na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. (120 000 zł z uzyskanej kwoty 283.700 zł). Kwota ta została bowiem w ciągu 12 miesięcy od nabycia lokalu przeznaczona na zakup nieruchomości budowlanej, wykorzystanej następnie zgodnie z funkcją tej nieruchomości.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12 (nie opubl.) trafnie stwierdzono, że do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Zgodnie z tą uchwałą, wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty następuje także wówczas, gdy

fundusze uzyskane ze zbycia lokalu zostały przeznaczone na „koszty nabycia lokalu” (np. opłaty notarialne, sądowe, podatki, ale nie „na koszty kredytu bankowego”). Można zatem przyjąć, że przeznaczone przez pozwanych fundusze na koszty nabycia nieruchomości budowlanej (pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej) również są objęte wyłączeniem określonym w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Częściowe wykorzystanie funduszy uzyskanych ze sprzedaży lokalu w warunkach określonych w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. rodzi pytanie o rozmiar roszczenia powodowej Gminy przewidzianego w tym przepisie, ponieważ tylko pełne spożytkowanie wspomnianych funduszy (tzw. surogacyjne – cena zbycia lokalu przeznaczona na cenę nabycia nowego lokalu mieszkaniowego w ciągu 12 miesięcy) może prowadzić do wygaśnięcia roszczenia o zwrot bonifikaty w pełnym zakresie. Omawiany przepis nie wyklucza możliwości polepszenia przez nabywcę lokalu własnych warunków mieszkaniowych (np. w związku ze zmianą sytuacji rodzinnej), jednakże taki stan rzeczy nie może nastąpić kosztem funduszy publicznych angażowanych w formie stosownej bonifikaty o charakterze socjalnym. W związku z tym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11 (nie publ.) trafnie przyjęto, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył lokal przed upływem 5 lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części uzyskanej bonifikaty, a zwrot ten następuje proporcjonalnie do kwoty uzyskanej ze zbycia nieprzeznaczonej na nabycie lokalu mieszkalnego.

Dokonane przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne pozwalają na określenie wspomnianej proporcji. Podzielając zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., ale z innym niż wskazanym w skardze kasacyjnej uzasadnieniem, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację i rozstrzygającą o kosztach w obu instancjach (pkt I – podpunkty 1, 2, 4 oraz punkt III) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).