



Sygn. akt II CSK 140/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta P.
przeciwko E. M.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 listopada 2013 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 22 listopada 2012 r.,

1) uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt [...] i powództwo w całości oddala;

2) zasądza na rzecz pozwanej od powoda zwrot kosztów procesu za wszystkie instancje i postępowanie kasacyjne, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w P.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny, rozpoznając apelacje obu stron, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w P. w ten sposób, że ponad zasądzoną kwotę 88.502,78 zł zasądził dodatkowo od pozwanej kwotę 17.489 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2010 r. z tytułu zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, oddalił apelację pozwanej oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sądy obu instancji ustaliły, że Miasto P. zawarło w dniu 17 grudnia 2004 r. z matką pozwanej umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych budynku oraz oddało w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 856/1000 w nieruchomości. Cena lokalu została uzgodniona na kwotę 10.002 zł po uwzględnieniu bonifikaty równej kwocie 90.018 zł, a cena udziału w użytkowaniu wieczystym na kwotę 3.448,80 zł przy przyjęciu bonifikaty w kwocie 467,50 zł. Kupująca zobowiązała się do zwrotu kwoty 93.466,80 zł równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji w przypadku zbycia lokalu przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania na inne cele, niż mieszkalne, z tym że obowiązek ten był wyłączony w razie zbycia na rzecz osoby bliskiej. W dniu 26 lipca 2005 r. kupująca podarowała lokal wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania córce – pozwanej E. M., która z kolei zawarła umowę przedwstępną jego zbycia w dniu 21 sierpnia 2009 r. sfinalizowaną zawarciem umowy sprzedaży w dniu 9 października 2009 r.

W ocenie Sądu pierwszej instancji w świetle art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651; dalej u.g.n.) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218; dalej ustawa nowelizująca) w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu przez nabywcę w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. powstaje odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Oznacza to, że gdy zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej,

ocena skutków zdarzenia powinna nastąpić z uwzględnieniem przepisów tej ustawy. W dacie nabycia lokalu przez matkę pozwaną art. 68 u.g.n. nie przewidywał obowiązku zwrotu przez osobę bliską, która po nabyciu nieruchomości od pierwotnego nabywcy zbyła go na rzecz osoby trzeciej. Skoro jednak pozwana sprzedała lokal na rzecz osoby trzeciej po wejściu w życie art. 68 ust. 2b stanowiącego, że ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lokal na inne cele, niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia, to sprzedaż dokonana przed tym terminem uzasadnia żądanie zwrotu przez powódkę. Uznał jednak, że od żądanej z tego tytułu kwoty 105.991,35 zł należy odliczyć 16, 5 % kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu z uwagi na przeznaczenie kwoty 42.750 zł na zakup nowego lokalu.

Sąd Apelacyjny podzielił powyższe stanowisko i stwierdził brak podstaw do zastosowania do oceny skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 9 października 2009 r. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujących w dacie zawarcia umowy przez pierwotnego nabywcę. Uznał również, że Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 68 ust. 2 b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., bowiem obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie przez osobę bliską powstaje z chwilą zbycia nieruchomości niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi bowiem do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku kwoty równej bonifikacie (ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców wskazanych w ustępie 2, a nie do osób bliskich (ust. 2b).

W skardze kasacyjnej, opartej o obie podstawy kasacyjne (art. 398³ § 1 i 2 k.p.c.), pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i oddalenie powództwa. W ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 10 ustawy nowelizującej oraz naruszenie art. 2, 7, 10, 32 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP, a w wypadku nie podzielenia tych zarzutów naruszenie przez błędną wykładnię 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i ust. 2a pkt 5 i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Naruszenie przepisów postępowania wywiodła, z mającego

wpływ na wynik sprawy, naruszenia art. 233, 217 i 299 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 i 382 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W stanie prawnym obowiązującym do dnia 22 października 2007 r. artykuł 68 ust. 2 i 2a u.g.n. nakładał obowiązek żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie przez właściwy organ w wypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę przed upływem przed upływem określonego czasu z tym, że zasada ta nie miała zastosowania w wypadku zbycia nieruchomości przez pierwotnego nabywcę osobie bliskiej. Wskutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie od dnia 22 października 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218, dalej ustawa nowelizująca) dodany został m. in. ustęp 2b stanowiący, że przepis ustępu 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Nie ulega zatem wątpliwości, że w stanie prawnym obowiązującym do dnia 22 października 2007 r. osoba bliska, która nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy, nie miała obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie, niezależnie od daty dalszego zbycia nieruchomości (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, publ. OSNC - ZD 2009, nr A, poz. 07). Wyłania się zatem problem, czy art. 68 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą ma zastosowanie tylko w wypadku, gdy osoba bliska nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy i zbyła ją po dacie wejścia w życie tej ustawy, czy ma zastosowanie także do przypadków nabycia nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i jej zbycia po tej dacie zwłaszcza, że ustawa nie zawiera przepisów przejściowych, stanowiąc jedynie w art. 10, że wchodzi on w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Na gruncie stanu prawnego obowiązującego po nowelizacji Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118) przyjął, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi

treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Wskazał, że obowiązek zwrotu nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a. Konsekwencją jest wygaśnięcie, wskutek spełnienia świadczeń stron, stosunku powstałego w wyniku umowy sprzedaży nieruchomości pierwotnemu nabywcy, natomiast odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu, powstaje w chwili dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską bez zachowania warunków określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Pogląd ten został zaakceptowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, oraz postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10, niepubl. W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy rozważając kwestie intertemporalne związane z wprowadzeniem ustawą nowelizującą w art. 68 ust. 2a punktu 5 wykluczył w nowym stanie prawnym możliwość powiązania obowiązku zwrotu z chwilą pierwotnego nabycia nieruchomości i wskazał na powstanie stosunku obligacyjnego w dacie zbycia nieruchomości przez osobę bliską. W uwzględnieniu powyższej linii orzecznictwa został także wyrażony pogląd, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie przez pierwszego nabywcę jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty oraz zbycie nieruchomości przed upływem terminów określonych w ustawie. Do oceny skutków prawnych złożonego zdarzenia prawnego należy stosować ustawę obowiązującą w chwili, gdy zdarzył się ostatni fakt należący do stanu faktycznego danego zdarzenia, chyba że któryś z elementów na nie się składających ma donioślejsze znaczenie. Ponieważ istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty, zdarzenie aktualizujące obowiązek jej zwrotu jest mu podporządkowane jako zdarzeniu głównemu. Na właścicielu ciąży zatem obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w chwili, w której miał obowiązek liczenia się z istnieniem ograniczeń, tj. w chwili nabycia. Konkluzją rozważań było stwierdzenie, że o zakresie uprawnień i obowiązków spadkobiercy pierwszego nabywcy w stosunku do sprzedającego decyduje ich stan z chwili otwarcia spadku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia

17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011/7-8/82). W odniesieniu do rozważanego problemu Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11 i w postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10, nie publ. wyraził pogląd, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości nabywcy pierwotnemu, a następnie osobie bliskiej i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Nadto obowiązek ten jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty pierwszemu nabywcy, zbycie nieruchomości osobie bliskiej oraz zbycie nieruchomości przez osobę bliską przed upływem terminów określonych w ustawie. W uchwale III CZP 30/13 wskazała, że złożone zdarzenie prawne można uznać za zrealizowane, gdy nastąpił ostatni fakt należący do stanu faktycznego, co wskazywałoby, że do oceny skutków prawnych tego zdarzenia należałoby stosować przepisy ustawy, która obowiązywała w czasie jego dokonania. Wprowadzie zasady prawa międzyczasowego określają, że dla oceny skuteczności czynności prawnych dotyczących przeniesienia praw rzeczowych należy stosować przepisy obowiązujące w dacie ich dokonania (art. XXXIX i XI p.w.k.c.) oraz, że do stosunków powstałych przed zmianą ustawy stosuje się prawo dotychczasowe (art. XXVI p.w.k.c.), ale odstępstwo od tej zasady uzasadniają powiązania między czynnościami prawnymi składającymi się na złożone zdarzenie prawne. W powołanych judykatach Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wykładnia gramatyczna ustępu 2 b, a zwłaszcza sformułowanie ustępu 2a pkt 1 „z zastrzeżeniem ustępu 2b” wskazuje, że obowiązek zwrotu bonifikaty objął te osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal mieszkalny) po nowelizacji. Ustawodawca bowiem połączył fakt zbycia nieruchomości osobie bliskiej z obowiązkiem zwrotu w przypadku spełnienia przesłanek ustawowych. To rozwiązanie koresponduje zarówno z wyżej przytoczonymi rozważaniami odnośnie do charakteru prawnego zdarzenia w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty, jak również z zasadą ochrony nabytego prawa, a więc m.in. swobody dalszego rozporządzania przedmiotem własności. Stwierdził również, że argumentację

powyższą wspiera wykładnia językowa ustępu 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż zezwala na stosowanie ustępu 2 w stosunku do osoby bliskiej jedynie odpowiednio. Sąd Najwyższy rozpoznający sprawę niniejszą powyższe stanowisko podziela. Mieć należy również na uwadze, że osoba bliska nabywająca nieruchomości w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nabywała ją bez hipotetycznego obowiązku zwrotu bonifikaty, bowiem zbycie w jakimkolwiek terminie od daty pierwotnego nabycia nie rodziło takiego obowiązku. Osoba bliska nabywała zatem nieruchomości bez pośredniego ograniczenia prawem rozporządzania nieruchomością. Przepis art. 68 u.g.n. z uwagi na przynależność do dziedziny prawa administracyjnego, charakter regulacji ograniczającej prawo własności, jak również konieczność zachowania priorytetu wykładni gramatycznej, musi być wykładany ściśle i nie może być interpretowany rozszerzająco. To rozwiązanie koresponduje zarówno z wyżej przytoczonymi rozważaniami odnośnie do charakteru prawnego zdarzenia w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty, jak również z zasadą ochrony nabytego prawa, a więc m.in. swobody dalszego rozporządzania przedmiotem własności. W konsekwencji uznać należało, że wobec nabycia przez osobę bliską prawa własności nieruchomości o określonej treści, bez ograniczenia rozporządzania tym prawem, przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nie ciąży na niej obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy w przypadku zbycia nieruchomości po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Tym samym obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 pkt 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomości i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007 r. Wobec zasadności zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. zbędne staje się odniesienie do zarzutu naruszenia wskazanych w skardze przepisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i ust. 2a pkt 5 u.g.n. i zarzutów naruszenia przepisów postępowania w zakresie postępowania dowodowego powiązanych z tym zarzutem.

Z tych względów oraz zważywszy na zasadność zarzutów prawa materialnego i brak zarzutów naruszenia przepisów postępowania w zakresie

istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 98 i 108 § 1 k.p.c.