



Sygn. akt IV CSK 274/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Agnieszka Piotrowska
SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Gminy Miasta G.
przeciwko K. J. o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 lutego 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 listopada 2012 r.

1) uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 31 maja 2012 r., sygn. akt ... 117/12, w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 132.274 zł wraz z odsetkami, a także w części orzekającej o kosztach postępowania (punkty I i II) i zmienia wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 31 maja 2012 r, sygn. akt ...117/12, w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 132.274 zł (sto trzydzieści dwa tysiące

dwieście siedemdziesiąt cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 kwietnia 2011 r do dnia zapłaty;

2) orzeka, że pozwanego obciąża obowiązek poniesienia na rzecz strony powodowej kosztów procesu przed sądami obu instancji oraz kosztów postępowania kasacyjnego, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Gmina dochodzi zapłaty tytułem zwrotu przez pozwanego zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego, a uzyskanej przez syna pozwanego przy nabywaniu lokalu od powódki.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo ustalając, że syn pozwanego wraz ze swą małżonką nabyli w dniu 27 czerwca 2008 r. od powódki lokal mieszkalny z bonifikatą ceny sprzedaży w wysokości 90%. Następnie synowa pozwanego w dniu 9 stycznia 2009 r. zbyła swój udział w tej nieruchomości swojemu mężowi T. J. Ten ostatni w dniu 10 marca 2009 r. darował całą nabytą od powódki nieruchomość swojemu ojcu - pozwanemu K. J. Z kolei pozwany zbył ten lokal w dniu 18 sierpnia 2010 r. za kwotę 345.000 zł, a następnie za taką kwotę nabył w dniu 11 marca 2011 r. inny lokal mieszkalny.

Apelację powodowej Gminy od tego wyroku oddalił Sąd Apelacyjny, który podzielił ustalenia faktyczne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia, oraz skoncentrował się na wykładni art. 68 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), zwanej dalej „u.g.n.”

W ocenie Sądu odwoławczego, przepis art. 68 ust. 2a u.g.n., zwalniająca od obowiązku zwrotu bonifikaty określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n., znajduje zastosowanie także do osób bliskich, ponieważ z art. 68 ust. 2a u.g.n. nie wynika, by wyłączenia nim przewidziane nie znajdowały zastosowania do osób bliskich. Sąd Apelacyjny przyjął, że ani nie było zamiarem ustawodawcy, ani brak jest racji przemawiających za różnicowaniem sytuacji pierwotnego nabywcy nieruchomości i osoby bliskiej, na rzecz której lokal został zbyty przez pierwszego nabywcę. W konsekwencji Sąd drugiej instancji uznał, że brak było podstaw do obarczania pozwanego obowiązkiem zwrotu bonifikaty w sytuacji, gdy na pierwotnym nabywcy obowiązek taki nie ciążył, a wyłączenia z art. 68 ust. 2a u.g.n. dotyczą również osoby bliskiej.

Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok w części oddalającej jej apelację, ale tylko w odniesieniu do części wyroku Sądu pierwszej instancji a mianowicie części

oddalającej powództwo co do połowy dochodzonego roszczenia, tj. co do kwoty 132.274 zł.

Skarga kasacyjna powódki oparta została na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżąca zarzuciła dokonanie błędnej wykładni art. 68 ust. 2b u.g.n., że do osób bliskich wymienionych w tym przepisie należy stosować również art. 68 ust. 2a u.g.n., a w konsekwencji nieuprawnione zastosowanie do osoby bliskiej art. 68 ust. 2a u.g.n., wyłączającego obowiązek zwrotu bonifikaty. Wreszcie powódka zarzuca naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. przez jego niezastosowanie do osoby bliskiej, która w okresie przewidzianym w art. 68 ust. 2b u.g.n. zbyła lokal objęty bonifikatą, nabyty od pierwotnego nabywcy.

Zarzut naruszenia art. 2, art. 7 i art. 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP uzasadniła skarżąca wkroczeniem władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej w następstwie dokonania nieuprawnionej rozszerzającej wykładni art. 68 ust. 2b wskutek objęcia osób bliskich zwolnieniem wynikającym z art. 68 ust. 2a u.g.n.

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej w całości i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, wskazując obszernie na argumenty mające przemawiać za trafnością dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni, jako zmierzającej do osiągnięcia celu w postaci zwiększenia swobody obrotu nieruchomościami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec oparcia jej na usprawiedliwionych podstawach.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 roku stworzyła normatywne podstawy do obciążenia osoby bliskiej, na rzecz której pierwotny nabywca przeniósł prawo własności nieruchomości, obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji (art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.). Jak słusznie podkreśla się w judykaturze, spełnienie się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2b u.g.n. - na skutek nakazu odpowiedniego stosowania w takich przypadkach art. 68 ust. 2 u.g.n. - kreuje po stronie gminy z mocy przywołanych

przepisów wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, przysługującą jej także w stosunku do osoby bliskiej (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 roku, sygn. akt III CZP 131/09, OSNC 2010 r., Nr 9, poz. 118).

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 68 ust. 2b u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię oraz art. 68 ust. 2a u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wobec przytoczonej przez skarżącego argumentacji na ich poparcie, wymaga ustalenia, w jakich sytuacjach aktualizuje się obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej udzielonej bonifikacie po dokonaniu jej waloryzacji.

W tej materii literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu bonifikaty - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b *in fine* u.g.n.).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że wbrew stanowisku Sądów orzekających nie ma podstaw do przyjęcia, iż w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, ma zastosowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie - jak przyjęły Sądy *meriti* - także art. 68 ust. 2a u.g.n. Z tych też względów za słuszny należało uznać zarzut naruszenia art. 68

ust. 2a i art. 68 ust. 2b u.g.n. (por. wyrok SN z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, OSN-ZD-2011 r., nr A, poz. 15).

Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem „kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu” a nie „zwrotu bonifikaty”, której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza ona, że stosunek zwrotu bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy.

Za stanowiskiem powyższym przemawiają także dyrektywy wykładni funkcjonalnej, obejmujące realizację celów i wartości preferowanych przez ustawodawcę, na które wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt III CZP 30/13 (dotychczas niepubl.).

Po pierwsze treść normatywna art. 75 Konstytucji RP wprawdzie przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Po drugie udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Brak podstaw do przyjęcia, że może ona obejmować również ich następców prawnych. Po trzecie wskazany obowiązek zapłaty jest terminowy. Interesy pierwotnego nabywcy i jego osób bliskich dostatecznie zabezpiecza okres karencji umożliwiający, w wypadku niedokonywania dalszego obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego, zatrzymanie przysporzenia z tytułu nabycia po obniżonej cenie. Po czwarte nie

można nie dostrzec, że wprowadzenie zmiany zasad rozliczeń z tytułu wcześniej udzielonych bonifikat było następstwem nadużyć i czerpania nieuzasadnionych korzyści przez osoby bliskie często działające w porozumieniu z pierwotnymi nabywcami.

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n. osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r., a tak właśnie było w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Zasadnym okazał się również zarzut naruszenia art. 2, art. 7 i art. 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP uzasadniony wkroczeniem władzy sądowej w kompetencje władzy ustawodawczej przez dokonanie nieuprawnionej wykładni rozszerzającej art. 68 ust. 2b u.g.n. wskutek objęcia osób bliskich zwolnieniem od omawianego obowiązku, określonym w art. 68 ust. 2 a u.g.n. Dokonanie bowiem wykładni nieuwzględniającej treści przepisu może uzasadniać zarzut nieuprawnionej kreacji zamiast stosowania prawa, a taki sposób interpretacji prawa z punktu widzenia konstytucyjnej zasady trójpodziału władzy jest działaniem niedopuszczalnym (por. wyroki SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. I CK 46/02, niepubl.; uchwała SN z dnia 7 marca 2001 r., sygn. III CZP 29/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 171; uchwała SN z dnia 25 lipca 2002 r., sygn. II CZP 46/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 98).

Przyjęcie przez Sądy meriti dopuszczalności zastosowania do osoby bliskiej art. 68 ust. 2a u.g.n. i wynikającego z niego wyjątkowego uprawnienia pozostaje w sprzeczności z wynikiem literalnej wykładni art. 68 ust. 2b u.g.n., który nakazuje odpowiednie stosowania do osoby bliskiej wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie art. 68 ust. 2a u.g.n.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c.

