



Sygn. akt IV CSK 746/14

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

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy O.

przeciwko E. G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 listopada 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w O.

z dnia 20 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Okręgowemu wraz z  
rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację pozwanej E. G. od wyroku Sądu Rejonowego w O. z dnia 26 września 2012 r., którym zasądzona została od pozwanej na rzecz powódki Gminy O. kwota 61 640,81 złotych, jako część roszczenia wynikającego z obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy zakupie mieszkania. Oddalając apelację Sąd drugiej instancji podzielił w całości ustalenia i argumentację prawną zawartą w motywach zaskarżonego wyroku. Argumentacja ta miała podstawę w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.), według którego obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy nabyciu nieruchomości powstaje – niezależnie od celu takiego nabycia i osoby nabywcy – lub wykorzystania nieruchomości na inny cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, jeśli to nastąpiło przed upływem wskazanego terminu. Jak podkreślił Sąd, lokal mieszkalny został sprzedany przez gminę w okresie, gdy nie obowiązywały ograniczenia zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską, która uzyskała lokal w drodze darowizny. Jednak stosunek ten wygasł w chwili spełnienia świadczenia stron, a odrębnym stosunkiem obligacyjnym jest umowa sprzedaży zawarta dnia 30 kwietnia 2008 r. przez pozwaną z nabywcami lokalu, a więc w czasie, gdy obowiązywały już ograniczenia w czasie dotyczące zbycia nieruchomości przez osobę bliską.

Z niekwestionowanych ustaleń faktycznych wynika, że aktem notarialnym z dnia 16 sierpnia 2007 r. T. G. kupił do majątku osobistego lokal mieszkalny w O. Nabywcy udzielona została bonifikata w wysokości 60 970 złotych, z zastrzeżeniem w umowie, że jeżeli zbędzie lokal przed upływem pięciu lat od dnia zawarcia umowy lub wykorzysta go na inne cele niż te, które uzasadniają udzielenie bonifikaty, to zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty. Dnia 19 września 2007 r. T. G. darował wymieniony lokal swojej siostrze E. G., a siostra aktem notarialnym z dnia 30 kwietnia 2008 r. sprzedała ten lokal wymienionemu w umowie małżeństwu. E. G. została wezwana przez Prezydenta Miasta O. o zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, czego odmówiła, tłumacząc to

zbyciem lokalu na jej rzecz przez brata, przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Według stanowiska Sądu Okręgowego, ze względu na uchwalenie ustawy zmieniającej niekorzystnie dla pozwanej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, co nastąpiło dnia 24 sierpnia 2007 r., a więc przed dokonaniem darowizny mieszkania przez brata na rzecz pozwanej, powinna mieć ona świadomość, że wraz z wejściem tej ustawy w życie dnia 22 października 2007 r. obejmie ją ograniczenie w dotychczas swobodnym dysponowaniu lokalem korzystającym z bonifikaty. Skoro zbycie lokalu przez pozwaną nastąpiło już dnia 30 kwietnia 2008 r., to przepisy w nowym brzmieniu, zdaniem Sądu, miały zastosowanie do skutków zbycia nieruchomości nabytej uprzednio od gminy przez najemcę korzystającego z bonifikaty, jeśli to zbycie nastąpiło, tak jak w rozpoznawanej sprawie, po wejściu w życie ustawy zmieniającej. Sąd Okręgowy nie uwzględnił również zarzutu pozwanej odnośnie nie zastosowania w sprawie art. 5 k.c. uznając, że to pozwana pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, skoro pierwotny nabywca uzyskując dzięki bonifikacie znaczną korzyść finansową niemal od razu darował lokal pozwanej, która w nim nie zamieszkując sprzedała go z zyskiem.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przez wydanie zaskarżonego wyroku przepisów prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 68 ust. 4 u.g.n. i art. 68 ust. 2b w związku z art. 68 ust. 1 u.g.n. przez błędną ich wykładnię; art. 68 ust. 4 w związku z art. 68 ust. 3 u.g.n. przez niezastosowanie; art. 2, art. 7, art. 10 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP przez wkroczenie władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej; art. 5 k.c. w związku z art. 68 u.g.n. przez błędną wykładnię. W razie niepodzielenia tych zarzutów skarżąca zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania, tj. art. 378 i art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2b w związku z art. 68 ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n. w związku z art. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o zmianie u.g.n. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. W wypadku niepodzielenia i tych zarzutów skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 6 ust. 1 i 2 w związku z art. 39 ust. 1 i art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym w związku z art. 68 ust. 1 i art. 4 pkt 9 i 9b u.g.n. ze względu na przekroczenie kompetencji gminy i zastosowanie bonifikaty niezgodnie z prawem. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej apelację pozwanej i orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa, ewentualnie po uchyleniu tego wyroku przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę strona powodowa wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do rozpoznawania głównych zarzutów skargi kasacyjnej należy poczynić ogólną uwagę co do skuteczności ustalonego w sprawie udzielenia T. G. bonifikaty w związku z nabywanym lokalem mieszkalnym, który został przez niego z bonifikatą kupiony, a następnie skutecznie podarowany pozwanej, będącej jego siostrą. Dopiero kolejną czynnością było sprzedanie tego mieszkania przez siostrę pierwotnego nabywcy osobom trzecim. Twierdzenie zatem, że zwrot bonifikaty się nie należy dlatego, że powódka świadczyła tę bonifikatę T. G. nienależnie i w takim razie nie ma uprawnienia, niezależnie od innych podstaw prawnych, do domagania się jej zwrotu - jest niezasadne. Tym samym chybione są zarzuty pozwanej odnoszące się do naruszenia przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

Przechodząc do podstawowych kwestii podniesionych w skardze kasacyjnej pozwanej, rozważenia wymaga czasowy zakres stosowania powołanych w skardze przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zwłaszcza art. 68 ust. 2b tej ustawy. Przepis ten, w wyniku nowelizacji u.g.n. obowiązującej od dnia 22 października 2007 r. stanowi, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła ten lokal przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Chodzi więc o to, czy przepis ten powinien mieć zastosowanie do każdej umowy sprzedaży nieruchomości, w której jako nabywca występuje wskazana w nim osoba bliska, czy też tylko do tych wypadków, w których do udzielenia bonifikaty doszło już pod rządem zmienionych - wskazaną ustawą - przepisów u.g.n. Do odpowiedzi

na to pytanie, ze względu na brak przepisów międzyczasowych w ustawie wprowadzającej nowy art. 68 ust. 2b u.g.n. należy posłużyć się ogólnymi regułami intertemporalnymi, jakie dla prawa prywatnego zawierają przepisy wprowadzające kodeks cywilny. Zgodnie z nimi, do stosunków zobowiązaniowych ma z zasady zastosowanie reguła dalszego działania ustawy dotychczasowej. Może ona jednak doznać w rozpoznawanej sprawie pewnego zachwiania, gdyż wyodrębnienia wymagają w niej trzy powstałe stosunki prawne. Pierwszy, zwany także w u.g.n. - pierwotnym dotyczy sprzedaży lokalu mieszkalnego bratu pozwanej z udzieleniem mu 90% bonifikaty od ustalonej ceny, z zastrzeżeniem w umowie obowiązku zwrotu tej bonifikaty, jeśli we wskazanych w umowie warunkach prawnych zostanie zbyty przed upływem pięciu lat. Drugi, to umowa darowizny uczynionej dwa miesiące po „pierwotnym” nabyciu mieszkania przez T.G. na rzecz siostry oraz trzeci stosunek prawny, którym była umowa sprzedaży, zawarta pół roku później przez pozwaną z osobami kupującymi od niej to mieszkanie. Ten trzeci stosunek prawny został zawiązany po spełnieniu świadczenia i wygaśnięciu zobowiązań wynikających z obu wcześniejszych umów. Można zatem twierdzić, że każdy z wymienionych stosunków prawnych powinien zostać z punktu widzenia reguł prawa międzyczasowego rozpatrzony osobno i w konsekwencji do każdego z nich miałyby zastosowanie przepisy obowiązujące w chwili jego powstania (według reguły *tempus regit actum*). Do kwestii tej przyjdzie jeszcze powrócić w dalszej części uzasadnienia.

Obecnie należy stwierdzić, że poczyniona konstatacja nie rozwiązuje problemu ze względu na to, iż wszystkie trzy umowy są połączone wspólnym elementem, jakim jest bonifikata udzielona przy zawarciu pierwszej z nich, która w razie bezpośredniego zastosowania art. 68 ust. 2b u.g.n. powinna zostać zwrócona przez osobę bliską na rzecz gminy. Uwzględnienie reguły *tempus regit actum* miałyby ten skutek, że mogłyby zostać zmienione powinności w odniesieniu do zwrotu bonifikaty już po jej udzieleniu i wygaśnięciu związanego z tym stosunku prawnego między gminą a pierwotnym nabywcą lokalu mieszkalnego. Przyjęcie zatem w normalnym toku czynności obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2b u.g.n. mogłoby godzić w interesy osób bliskich, zaskakując je koniecznością zwrotu bonifikaty w sytuacji, gdy nabywając nieruchomość ze

zwrotem takim nie liczyły się. Potrzebnego wyjaśnienia motywów zamieszczenia nowego ust. 2b w art. 68 u.g.n. nie znajdzie się w uzasadnieniu projektu nowelizacji u.g.n., poza wnioskami wyprowadzonymi ze stwierdzenia, że chodzi o zapobieżenie wykorzystywaniu sytuacji, w której ma miejsce sprzedaż mieszkania z bonifikatą i po podarowaniu go osobie bliskiej, ponowna sprzedaż go z zyskiem, stanowiącym różnicę między ceną z bonifikatą zapłaconą gminie a ceną rynkową uzyskaną od kolejnego nabywcy.

Na tym tle można prezentować dwa poglądy. Pierwszy, to taki jaki w rozpoznawanej sprawie przyjęły sądy w toku instancji. Jego istotą jest uznanie, że pozwana powinna była zdawać sobie sprawę z sankcji jaką jest zwrot bonifikaty, który to obowiązek objął także ją po wejściu w życie zmienionej u.g.n.; o zmianie tej było głośno oraz weszła ona w życie w październiku 2007 r., a więc w chwili sprzedawania mieszkania osobom trzecim już obowiązywała. Drugi pogląd, który z kolei przedstawia pozwana, to niezasadność dzielenia złożonego zdarzenia prawnego, jakim było nabycie mieszkania z bonifikatą przez brata pozwanej, a następnie przez nią pod tytułem darmym, po czym zbycia tego mieszkania w krótkim czasie, które to czynności miały ze sobą związek. Jak przyznała pozwana, nie byłoby możliwości sprzedaży przez nią mieszkania, gdyby nie wcześniejsze jego nabycie przez brata pozwanej w warunkach prawnych z chwili zawarcia tej umowy, a także dokonania na jej rzecz darowizny poddanej tej samej regulacji prawnej, a więc bez obowiązku ustawowego zwrotu bonifikaty w razie sprzedania mieszkania przez upływem pięciu lat.

Ten drugi punkt widzenia posługuje się częściowo argumentacją wywiedzioną wcześniej z wątpliwości jakie niesie zastosowanie wprost zasady *tempus regit actum*. Dodać do niej można i to, że jeżeli między umową sprzedaży mieszkania przez gminę a dokonaniem darowizny na rzecz pozwanej została uchwalona ustawa o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca ograniczenie czasowe zbycia lokalu nabytego z bonifikatą bez konsekwencji finansowych, przy czym ogłoszenie zmiany tej ustawy oraz wejście jej w życie nastąpiło po dokonaniu darowizny, to obdarowana nie powinna ponosić ujemnych konsekwencji czynności prawnej sprzedaży lokalu, pozostającej w ciągu czasowym z uzyskaną własnością tego lokalu.

Nie zostało jednak w sprawie zbadane, czy obdarowana wiedziała o obowiązku umownym ciążyącym na bracie - darczyńcy do niezbywania lokalu w określonym czasie i o przyczynie tego, leżącej w udzielonej mu, a nie jej - bonifikacie. Nie wiadomo także, czy wiedziała, pomimo takiego stwierdzenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, ale bez powołania przeprowadzonych w tym zakresie dowodów, że została uchwalona zmiana umowy i że może jej dotyczyć nakaz utrzymania mieszkania przez pięć lat pod rygorem zwrotu bonifikaty udzielonej swojemu darczyńcy. Stwierdzić natomiast można, że z pewnością nie wiązała jej zmieniona umowa przed jej wejściem w życie, ale obowiązywała ona już w chwili sprzedawania mieszkania przez pozwaną w kwietniu 2008 r. Świadomość zatem występowania ograniczenia w swobodnym zbyciu lokalu przez okres pięciu lat od pierwotnego nabycia mieszkania przez brata pozwanej może mieć znaczenie dla obciążenia jej obowiązkiem zwrotu.

Z uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji wynika, że nie powinno się aprobować sytuacji, w której udzielana jest znacząca bonifikata co do ceny za zakupienie lokalu przeznaczonego na cele mieszkalne, który następnie jest w pełnej świadomości kupującego darowany osobie bliskiej tylko po to, żeby ona wykorzystując niejasną sytuację prawną i w ogóle z tego lokalu mieszkalnego nie korzystając - sprzedała go po kilku miesiącach po cenie odpowiadającej wartości tego lokalu na rynku, a więc włącznie z kwotą odpowiadającą uzyskanej bonifikacie (w okolicznościach sprawy odpowiadającej 90% tej wartości).

W orzecznictwie jest wszakże prezentowany pogląd, że powiązanie wskazanych wcześniej czynności ze sobą sprawia, iż zwrot bonifikaty przez osobę bliską nabywcy mieszkania powinien obowiązywać ją tylko wtedy, gdy zbycie mieszkania oraz kolejna sprzedaż nastąpiła już po dniu 22 października 2007 r. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, OSNC 2014, nr 1, poz. 6 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 140/13, nie publ.). Pogląd ten ma źródło w ogólniejszym twierdzeniu, że jeżeli osoba bliska nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy przed dniem 22 października 2007 r., to nie ma obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie, niezależnie od tego, kiedy zbyła nieruchomość (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, OSNC 2008,

nr 10, poz. 108 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, OSNC- ZD 2009, nr A, poz. 13). Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 82), która przyjęła występowanie sygnalizowanego wcześniej złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty oraz zbycie nieruchomości przed upływem terminu. Według Sądu Najwyższego, do oceny skutków prawnych tego zdarzenia należy stosować ustawę obowiązującą w chwili, gdy zdarzył się ostatni fakt należący do stanu faktycznego danego zdarzenia, chyba że któryś z elementów ma donioślejsze znaczenie. Tę podstawową doniosłość ma sprzedaż nieruchomości z udzieleniem bonifikaty i temu jest podporządkowane zdarzenie, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty. Obowiązek ten występuje tylko w takim zakresie, w jakim występował w chwili, w której zobowiązana osoba bliska powinna się liczyć się z ograniczeniami w zbyciu nieruchomości, tj. w chwili jej nabycia. Należy więc te zdarzenia powiązać ze sobą w taki sposób, że ma się do czynienia z obowiązkiem zwrotu bonifikaty wynikającym z ustawy, jako odrębnym zdarzeniem od nabycia nieruchomości przez pierwotnego nabywcę i przekazania jej osobie bliskiej. Jednakże to pierwotne nabycie nieruchomości jest zdarzeniem wcześniejszym i zbycie przed upływem terminu ustawowego jest następstwem tego wcześniejszego zdarzenia. Dlatego, według Sądu Najwyższego nie należy do oceny skutków prawnych tego złożonego zdarzenia prawnego stosować ustawy, która obowiązywała w dacie zajścia ostatniego elementu, a ustawę pod rządami której nastąpił fakt o donioślejszym znaczeniu.

Wykładnia językowa przez sformułowanie w art. 68 ust. 2a u.g.n. „z zastrzeżeniem ust. 2b” zdaje się wskazywać również na obowiązek zwrotu bonifikaty przez osoby bliskie, które nabyły nieruchomość po nowelizacji z 2007 r., wprowadzającej ust. 2b do art. 68 u.g.n. W chwili nabywania własności lokalu mieszkalnego przez osobę bliską uzyskała więc ona prawo swobodnego nim dysponowania. Nie ciąży na takiej osobie obowiązek zwrotu bonifikaty, jeśli nie ciążył on na niej przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, a obowiązek taki powstaje dla osób, które nabyły nieruchomość i zbyły ją dopiero po wejściu w życie ustawy nowelizującej u.g.n. Można zatem twierdzić, że co do zasady, skoro nie przewidziane zostały ani przepisy wprowadzające zmianę u.g.n. w 2007 r., ani przepisy przejściowe do ustawy nowelizującej u.g.n., a ma się do czynienia ze zbyciem lokalu mieszkalnego



dokonanym przez gminę, będącą publiczną osobą prawną udzielającą bonifikaty do ceny, to obciążanie osoby bliskiej nabywcy obowiązkiem zwrotu tej bonifikaty, jeśli ograniczenie czasowe zbycia zostało wprowadzone dopiero po uzyskaniu własności przez taką osobę, nie powinno mieć miejsca. Mogłoby to dotyczyć tylko sytuacji, w której zarówno nabycie własności nieruchomości (lokalu mieszkalnego) przez osobę bliską, jak i dalsze zbycie własności tego lokalu nastąpiło pod rządem zmienionej u.g.n.

Jednakże należy zwrócić uwagę również na stanowisko orzecznictwa modyfikujące takie proste konkluzje. Według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118) obowiązek zwrotu bonifikaty nie wynika z obowiązku przechodzącego z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz z odrębnego stosunku prawnego sprzedaży lokalu w warunkach obowiązywania ustawy nakazującej zwrot, a dotyczącej osoby bliskiej. Obowiązek zwrotu ma podstawę w sygnalizowanym wcześniej w uzasadnieniu, odrębnym stosunku obligacyjnym powstającym w chwili dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską bez zachowania warunków określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, OSNC-ZD 2011, nr 1, poz. 15 oraz w postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10, nie publ.). Orzeczenia te nie pozostają w opozycji do przedstawionej wcześniej linii orzecznictwa, uwypuklają bowiem jedynie trzeci z wyodrębnionych stosunków prawnych, który powstaje już po wygaśnięciu zobowiązań wynikających z pierwotnej umowy z nabywcą lokalu mieszkalnego i umowy darowizny tego nabywcy z osobą bliską. Dotyczy on nowego zobowiązania, które dla osoby bliskiej powstaje dopiero wraz ze spełnieniem się przesłanek do zwrotu bonifikaty, ze względu na zbycie mieszkania przed upływem terminu ustawowego i umownego, jak to w rozpoznawanej sprawie dotyczyło zastrzeżenia w umowie gminy z pierwotnym nabywcą.

Wprawdzie zostało wykazane, że na pozwanej, co do zasady, nie ciążył ustawowy obowiązek zachowania lokalu mieszkalnego przez pięć lat od uzyskania go w wyniku darowizny przez brata, a to ze względu na wejście stosownych przepisów u.g.n. już po kupieniu tego lokalu przez brata i następnie dokonaniu darowizny na rzecz pozwanej, jednak w związku z treścią skargi i odpowiedzią na nią oraz uzasadnieniem wyroku Sądu drugiej instancji, bliższego rozważenia wymaga zastosowanie w okolicznościach sprawy art. 5 k.c. Jest bowiem do ustalenia, czy

w zachowaniu darczyńcy, a wcześniej pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego z bonifikatą oraz jego siostry nie było działania skierowanego na zupełnie inne cele, niż wynikałyby z przyznania bonifikaty w maksymalnej wysokości w razie zakupu takiego lokalu przez brata pozwanej w celu dalszego w nim zamieszkiwania, a nabycia tego mieszkania z bonifikatą z zamiarem jego zbycia z ominięciem obowiązku zwrotu bonifikaty przez posłużenie się darowizną na rzecz osoby bliskiej. Ustalenie w tej mierze mogłoby skutkować wnioskiem o nadużyciu prawa podmiotowego i z tego względu, a nie na podstawie przepisów wskazanych wadliwie w zaskarżonym wyroku, obciążenie pozwanej obowiązkiem zwrotu bonifikaty do gminy. Zbieżność terminów dokonania kolejnych transakcji między gminą i pierwotnym nabywcą oraz między nim i pozwaną, a następnie kilkumiesięczny tylko odstęp do zawarcia umowy między pozwaną a osobami trzecimi, z uchwaleniem i wejściem w życie zmian w u.g.n. może znaleźć potwierdzenie co do zamiaru skorzystania z prawa do bonifikaty w sposób sprzeczny z zasadami słuszności. Dowiedzenie tego oznaczałoby, zgodnie z przyjętą na gruncie polskiego prawa teorią wewnętrzną jego nadużycia, że korzystający z prawa podmiotowego już go nie wykonuje i działając bezprawnie nie może ubiegać się o ochronę. Kwestia ta wymagała zbadania w toku rozpoznawania sprawy.

Pozostał jeszcze do rozważenia problem wielkości kwoty przypadającej do zwrotu, jeśli uznałoby się, że jednak ten zwrot powinien nastąpić. Wątpliwości co do wielkości należnej kwoty powstają ze względu na zabytkowy charakter nieruchomości lokalowej, o którą chodzi w sprawie. Zgodnie z art. 68 ust. 3 u.g.n. kupującemu nieruchomość należy się bonifikata w wysokości 50% ceny, gdy przedmiotem sprzedaży przez gminę jest nieruchomość, która w całości lub w części jest wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę (art. 68 ust. 3 zdanie drugie u.g.n.), co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Dalsza bonifikata jest możliwa, ale ma charakter uznaniowy i to w rozpoznawanym sporze miało miejsce, gdyż powodowa Gmina zastosowała bonifikatę w ogólnej wysokości 90% wartości zbywanej nieruchomości lokalowej. Analizując obowiązek zwrotu

bonifikaty należy rozważyć, czy będzie on obejmował całość udzielonej bonifikaty, czy tylko nadwyżkę ponad 50%.

Z systematyki przepisów może się wydawać, że zwrotu dotyczy tylko nadwyżka ponad 50%, a to dlatego, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską pierwotnego nabywcy, mający podstawę w art. 68 u.g.n. jest zawarty w nowym ust. 2b. Tymczasem obligatoryjna bonifikata jest w ust. 3, a więc, jak można próbować interpretować, już poza obowiązkiem zwrotu. Z systematyki przepisów - która w sytuacjach wątpliwych też musi zostać uwzględniona w ramach wykładni językowej – wynika, że bonifikata w wypadku budynków zabytkowych należy się zawsze, przynajmniej do 50% ustalonej ceny, w dodatku ust. 3 w art. 68 u.g.n. był zawarty w ustawie od początku jej obowiązywania.

Jednakże z systematyki poszczególnych jednostek w ramach tego samego artykułu nie powinno się wyprowadzać wniosków, które oznaczają nieracjonalność wykładni. Zwraca uwagę to, że powoływane przepisy nie dzielą bonifikaty na części, to znaczy na tę, która wynika z obniżenia ceny *ex lege* oraz tej, która już zależy wyłącznie od organu decydującego o ostatecznej wysokości bonifikaty. Przepisy tego nie wymagają i zgodnie z utrwaloną w takich wypadkach praktyką również Gmina O. określiła jednolicie cenę obowiązującą brata pozwanej za sprzedawane mu mieszkanie. Wskazała ją na kwotę z 90% bonifikatą, a więc obniżeniem w stosunku do określonej pełnej ceny. To przekonuje, a mając jeszcze na uwadze cel bonifikaty oraz przyczyny wprowadzenia obowiązku jej zwrotu w razie spełnienia odpowiednich przesłanek, że zwrot powinien obejmować całość udzielonej bonifikaty. Innymi słowy, w razie ustania przyczyn, dla których występowało uprawnienie do bonifikaty, za sprzedany lokal mieszkalny powinna się należeć cała określona cena i wymagany zwrot bonifikaty ma do tego doprowadzić. W tej sytuacji należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

kc

