



Sygn. akt I CSK 274/14

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

Dnia 2 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.  
przeciwko Miastu G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 2 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 października 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Agencja Mienia Wojskowego (AMW) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od Miasta G. kwoty 205.700 zł tytułem zwrotu udzielonej bonifikaty przy zakupie nieruchomości położonej w G. przy ul. L..

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2010 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji powódki, wyrokiem z dnia 9 listopada 2010 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 25 października 2011 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 79.736,89 zł zwaloryzowaną na dzień zapłaty przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, w pozostałym zakresie oddalił powództwo oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.142,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony w wyniku rokowań osiągnęły porozumienie co do bezprzetargowej sprzedaży pozwanemu rzeczonyj nieruchomości na cele oświatowe, spisane w postaci „Protokołu z rokowań w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości...” z dnia 15 września 2000 r., w wykonaniu którego strony w dniu 17 października 2000 r. zawarły umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego za cenę 100.000 zł. Wartość nieruchomości w chwili sprzedaży wynosiła 305.700 zł. Różnica stanowiła bonifikatę w rozumieniu art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). W wyniku dokonanych przez Burmistrza Miasta G. w czerwcu i grudniu 2001 r. podziałów rzeczonyj nieruchomości na działki, z których pięć pozwany sprzedał K. J.

Sąd Okręgowy przyjął, że została przesądzona zasada, iż oceny zasadności dochodzonego w sprawie roszczenia należało dokonywać na podstawie art. 68 u.g.n. i w tej sytuacji uznał, że sprzedaż za kwotę 100.000 zł nieruchomości, której wartość wynosiła 305.700 zł, stanowiła sprzedaż z bonifikatą. Wskazał, że przyjęciu tej kwalifikacji nie sprzeciwiał się brak zgody na udzielenie takiej bonifikaty organu właściwego według art. 68 ust. 1 u.g.n., skoro organ ten nie ma uprawnień nadzorczych w zakresie czynności dokonywanych przez AMW i dotyczących nieruchomości znajdujących się w jej władaniu. Zgodnie zatem z art. 68 ust. 2 u.g.n., pozwany powinien zwrócić powodowi bonifikatę w części przypadającej na te nieruchomości, które po wydzieleniu z nieruchomości sprzedanej przez powódkę były przedmiotem sprzedaży na rzecz osoby trzeciej, a kwota ta powinna podlegać stosownej waloryzacji. Ponieważ łączna powierzchnia działek sprzedanych osobie trzeciej wynosiła 0,4885 ha, a powódka sprzedała pozwanej nieruchomość o powierzchni 1,2602 ha, waloryzacji na podstawie art. 227 u.g.n. podlegała kwota 79.736,89 zł (205.700 zł x 0,3876).

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 października 2013 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, powołując się na wynikające z art. 386 § 6 k.p.c. związanie sądów obu instancji oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 listopada 2010 r., podkreślił, że w tym wyroku w sposób generalny i jednoznaczny została przesądzona ocena relacji między przepisami art. 14 i art. 68 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 października 2000 r. Sąd Apelacyjny negatywnie ocenił zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. odwołujące się do protokołu z rokowań z dnia 15 września 2000 r. oraz aktu notarialnego z dnia 17 października 2000 r. i wskazujące, że zawarte w nich oświadczenia woli powinny być interpretowane jako zrzeczenie się przez AMW ewentualnego zwrotu bonifikaty. Z tych dokumentów nie wynikało bowiem, aby strony przewidziały dla

pozwanego uprawnienie do sprzedania niewykorzystanej części nieruchomości i przeznaczenia uzyskanych środków na cele oświatowe.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 14 ust. 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 u.g.n. oraz art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 72 k.c., a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1 w związku z art. 244 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 14 ust.1 zdanie pierwsze u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym w 2000 r.), nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie tym jednostkom w użytkowanie wieczyste. Według art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 u.g.n., właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

W protokole z rokowań między stronami w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości z dnia 15 września 2000 r. odwołano się do art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (obecny jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 712 ze zm.) oraz do art. 28 ust. 2, art. 14 ust. 1 i art. 37 ust. 2 u.g.n. W wykonaniu tego protokołu strony w dniu 17 października 2000 r. zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, w której powołano się na te same przepisy. Ani w protokole, ani w umowie nie odwołano się do art. 68 ust. 1 u.g.n.

Sąd Najwyższy w obszernym uzasadnieniu wyroku z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 260/11 (niepubl.) przyjął, że bezprzetargowa sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostki samorządu terytorialnego za obniżoną cenę, na podstawie art. 14 ust. 1 u.g.n. (obecnie za cenę niższą od jej wartości rynkowej), nie wywołuje tych samych konsekwencji prawnych jak sprzedaż nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty od ceny na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 5 u.g.n.

Wymienione przepisy (art. 14 ust. 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 5 u.g.n.) regulują bowiem dwie instytucje dotyczące bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela przedstawione stanowisko. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się zatem uzasadnione. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 244 § 1 k.p.c. jest natomiast, po pierwsze, niedopuszczalny jako kwestionujący ocenę dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.), po drugie zaś ma znaczenie wtórne w stosunku do zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, w pełni podzielając przedstawione stanowisko, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.