

Uchwała z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z zażalenia Gminy Miasta Ś. na wydaną w dniu 25 października 2004 r. przez notariusza Kancelarii Notarialnej w Ś. odmowę sporządzenia aktu notarialnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 grudnia 2005 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 8 września 2005 r.:

"Czy dopuszczalne jest ustanowienie hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej mogącą w przyszłości powstać wierzytelność związaną z wykorzystaniem przez nabywcę sprzedanej mu w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty lub ze zbyciem nieruchomości przed upływem terminu określonego w przepisie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami?"

podjął uchwałę:

Zwrot kwoty równej bonifikacie w cenie sprzedaży udzielonej nabywcy nieruchomości, o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), może być zabezpieczony hipoteką kaucyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Świdnicy, rozpatrując zażalenie Gminy Miasto Ś. na wydaną w dniu 25 października 2004 r. przez notariusza Kancelarii Notarialnej w Ś. odmowę sporządzenia aktu notarialnego, powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, które powstało w następującym stanie faktycznym.

Gmina, sprzedając stanowiący jej własność lokal mieszkalny, wnioskuje o ustanowienie, w akcie notarialnym, w formie którego umowa miała być zawarta, hipoteki zabezpieczającej zwrot udzielonej nabywcy ulg, jeżeli nabywca, przed upływem pięciu lat od nabycia lokalu, wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne lub zbędzie lokal poza krąg osób bliskich.

Notariusz odmówił sporządzenia aktu, podnosząc, że chociaż strony umowy w sposób wyraźny nie wskazały rodzaju hipoteki, która miała zostać ustanowiona, w grę wchodzić mogła tylko hipoteka kaucyjna, a do jej ustanowienia nie ma podstaw prawnych. Notariusz wskazał, że warunkiem ustanowienia hipoteki kaucyjnej, gdy chodzi o wierzytelności mogące powstać w przyszłości, jest istnienie między przyszłym wierzycielem a dłużnikiem określonego stosunku prawnego, który musi istnieć w chwili ustanowienia hipoteki i w chwili powstania wierzytelności. Zdaniem notariusza, po zawarciu przez Gminę i nabywcę w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami umowy i wykonaniu jej postanowień, w szczególności po zapłaceniu ceny i wydaniu nieruchomości, stron umowy nie łączy już żaden stosunek zobowiązaniowy, nie ma więc podstaw do ustanowienia hipoteki.

Według Sądu Okręgowego, kwestia podniesiona w odmowie sporządzenia aktu notarialnego wymaga wyjaśnienia, nie jest bowiem dostatecznie jasne, czy ustanowienie hipoteki kaucyjnej dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy po jej ustanowieniu między kontrahentami umowy istnieje nadal konkretny stosunek prawny, czy też stosunek ten ma istnieć tylko w chwili ustanowienia hipoteki i jego wygaśnięcie nie wpływa na dopuszczalność jej ustanowienia. Sąd zgodził się z argumentami zaprezentowanymi w odmowie dokonania czynności notarialnej, iż po wykonaniu umowy sprzedaży lokalu żaden stosunek prawny kontrahentów już nie łączy oraz wskazał na zaprezentowany w doktrynie pogląd, że gdy źródłem powstania roszczeń jest zachowanie się nabywcy, które może, lecz nie musi zaistnieć, nie można zabezpieczać przyszłych wierzytelności przez ustanowienie hipoteki kaucyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego wynikają z założenia, że nabywcę lokalu mieszkalnego, kupowanego od gminy, po zapłaceniu ceny z bonifikatą nie łączy z gminą żaden stosunek prawny. Poglądu takiego nie można podzielić, świadczenie nabywcy lokalu nie polega bowiem tylko na zapłacie należnej ceny, ale także na

konieczności zwrotu udzielonej mu bonifikaty, jeżeli nabywca przed upływem pięciu lat wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne lub zbędzie lokal poza krąg osób bliskich (art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n.").

Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. To, że czynność prawna wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz wynikające także z ustawy, potwierdza jednoznacznie art. 56 k.c., wbrew więc odmiennemu zapatrywaniu Sądu Okręgowego, zapłata ceny przez nabywcę nie niweczy łączącego go z gminą stosunku, gdyż zgodnie z powołanym przepisem, nabywca w razie zbycia nabytego od gminy lokalu lub zmiany jego przeznaczenia, w czasie określonym w tym przepisie, zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty udzielonej mu w cenie sprzedaży.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101) uznał, że roszczenie gminy o zwrot udzielonej nabywcy bonifikaty jest adresowane do nabywcy lokalu jako kontrahenta gminy i nie wygasa w chwili jego śmierci. Jest to więc potwierdzenie, że w razie zbycia lokalu przez gminę, ze stosunku prawnego, który powstał na podstawie umowy sprzedaży, wynika nie tylko roszczenie gminy o zapłatę ceny, ale również roszczenie o zwrot udzielonej nabywcy bonifikaty, jeżeli zajdą okoliczności określone w art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. Tym samym Sąd Najwyższy uznał, co w pełni podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie, że stosunek łączący gminę z nabywcą lokalu istnieje również po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę.

Zgodnie z art. 102 § 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), hipoteka kaucyjna może zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego. Wierzytelność gminy o zwrot udzielonej nabywcy lokalu bonifikaty, jak wynika z dokonanych ustaleń, wynika ze stosunku prawnego łączącego ją z nabywcą lokalu. Jeżeli więc nabywca zbędzie kupiony od gminy lokal niezgodnie z ograniczeniami wynikającymi z art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n., powstanie wierzytelność gminy o zwrot udzielonej bonifikaty. Jest to wierzytelność, która wynika ze stosunku prawnego łączącego gminę z nabywcą

takiego lokalu. Dla jej zabezpieczenia można, bez żadnych przeszkód prawnych, ustanowić hipotekę kaucyjną, gdyż nie ulega wątpliwości, że taka sytuacja mieści się w hipotezie art. 102 § 2 u.k.w.h.

Biorąc pod uwagę powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 § 2 k.p.c., podjął uchwałę, jak wyżej.