



Sygn. akt II CSK 111/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Z. C.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 16 listopada 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 2 czerwca 2010 r. oddalił powództwo Gminy Miasta S. przeciwko Z. C. o zapłatę 72 240 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 19 lipca 2009 r. tytułem opartego na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm., później jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm. i z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm., a obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 – dalej: „u.g.n.) zwrotu bonifikaty udzielonej pozwanej przy nabyciu lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu apelacji Gminy zmienił wyrok Sądu Rejonowego i powództwo uwzględnił.

W sprawie jest bezsporne, że w dniu 30 grudnia 1998 r. między Gminą a Z. C. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste. Na podstawie tej umowy Gmina sprzedała pozwanej odrębną własność lokalu nr 2 w budynku przy al. P. [...] w S. wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku wynoszącym 75/1000 oraz oddała jej we współużytkowanie wieczyste w takim samym ułamku nieruchomości gruntową. Wartość lokalu została w umowie określona na 83 228 zł, a jego cena na 34 955,76 zł. Cenę tę ustalono, pomniejszając kwotę odpowiadającą wartości lokalu o przyznane pozwanej ulgi (bonifikaty). W umowie, wskazującej na zawarcie jej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, zamieszczono zastrzeżenie o przedłożeniu uchwały Rady Miasta S. nr [...] z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. Uchwała ta zawiera także postanowienia co do bonifikat dla nabywców. W dniu 8 marca 1999 r. pozwana nabyła kolejną nieruchomość, tym razem gruntową, w M., na której rozpoczęto budowę domu mieszkalnego. W dniu zaś 5 stycznia 2001 r. sprzedała niedawno nabyty od Gminy lokal za 270 000 zł obcej osobie. Jako motyw sprzedaży wskazała ciężką chorobę matki, którą się od 2000 r. opiekowała. Matce trudno było przystosować się do nowego mieszkania. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwana przeznaczyła na dokończenie budowy domu w M.

W ocenie Sądu Rejonowego, przy zbyciu lokalu pozwanej nie zachowano wymagań art. 68 ust. 1 u.g.n., dotyczących udzielenia bonifikaty. Według tego przepisu, właściwy organ gminy w określonych przypadkach, m.in. w razie sprzedaży przez gminę lokalu mieszkalnego, mógł za zgodą rady gminy udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., tj. na podstawie wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego, sprzedaż lokalu pozwanej przy zastosowaniu bonifikaty nastąpiła bez zgody Rady Miasta S. Wymaganej zgody Rady Miasta S. na tę sprzedaż nie można dostrzegać w uchwale z dnia 29 grudnia 1997 r., powołanej w umowie stron. Uchwała ta w zakresie dotyczącym bonifikat miała charakter generalny, a zgoda wymagana przez art. 68 ust. 1 u.g.n. powinna mieć charakter indywidualny, winna dotyczyć jednej lub wielu indywidualnie oznaczonych osób lub nieruchomości. W konsekwencji, cena lokalu ustalona w zawartej przez Gminę z pozwaną umowie sprzedaży pozostawała w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującą normą prawną, a to spowodowało nieważność tej umowy z mocy art. 58 k.c. Tym samym wykluczona została możliwość dochodzenia od pozwanej na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, konieczną bowiem przesłanką roszczenia przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. jest istnienie ważnej umowy sprzedaży nieruchomości z bonifikatą dla nabywcy.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu Sądu Rejonowego o niemożności dochodzenia od pozwanej roszczenia opartego na art. 68 ust. 2 u.g.n. o zwrot kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że Gmina nie przedstawiła uchwały wyrażającej wymaganą zgodę na udzielenie pozwanej bonifikaty. Stanowisku Sądu Rejonowego przeczy powołanie w umowie stron uchwały rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. Poza tym gdyby nawet przyjąć, że wymagana przez art. 68 ust. 1 u.g.n. zgoda na udzielenie pozwanej bonifikaty nie została wyrażona, skutkiem braku tej zgody nie byłaby nieważność umowy sprzedaży lokalu pozwanej, lecz - przez analogię do art. 103 §1 i 2 k.c. - bezskuteczność zawieszona tej umowy. W rezultacie, zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie Gminy znajdowało oparcie w art. 68 ust. 2 u.g.n. w jego brzmieniu obowiązującym w dniu 5 stycznia 2001 r., kiedy pozwana sprzedała lokal nabyty od Gminy.

Według Sądu Okręgowego, w sprawie nie miał zastosowania art. 68 ust.2a pkt 5 u.g.n. obowiązujący od dnia 22 października 2007 r., który wyklucza oparte na art. 68 ust. 2 roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, gdy środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Zastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w sprawie sprzeciwiała się zasada nieretroakcji nowej ustawy.

Sąd Okręgowy za przeszkodę dochodzenia od pozwanej roszczenia o zwrot udzielonej jej bonifikaty nie uznał także braku wyraźnego zastrzeżenia w umowie pozwanej z Gminą możliwości dochodzenia tego roszczenia przez Gminę, jak też w ocenie tego Sądu nie było podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c.

Pozwana skarżąc w całości wyrok Sądu Okręgowego z dnia 16 listopada 2010 r. jako podstawy kasacyjne przytoczyła naruszenie art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c., art. 68 ust. 1 i 2 i art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. oraz art. 56, 58 i 103 § 1 i 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obrót państwowymi nieruchomościami oraz nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego podlega szczególnym regulacjom mającym na celu ochronę interesów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego przed nieodpłatnymi lub ekonomicznie nieekwiwalentnymi rozporządzeniami tymi nieruchomościami (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 47 i z 25 listopada 2010 r., OSNC 2011, nr 6, poz. 66 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 r., II CSK 484/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 104 i z 23 czerwca 2010 r., II CSK 659/09, OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 121).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., jest zasadą, że cenę nieruchomości sprzedawanej w trybie – tak jak w przypadku objętym sprawą - bezprzetargowym ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, określona według art. 149 i nast. u.g.n. Stąd wynika, że co do zasady cena ta może być wyższa (aczkolwiek nie dowolnie – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, LEX nr 83823) od prawidłowo ustalonej wartości nieruchomości i że osobom uprawnionym do nabycia nieruchomości bez przetargu nie przysługuje

roszczenie o ustalenie ceny w wysokości równej prawidłowo ustalonej wartości nieruchomości. Przyjmuje się, że sankcją naruszenia art. 67 ust. 3 u.g.n. jest nieważność bezwzględna umowy sprzedaży (zob. dotyczące podobnego stanu prawnego uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95).

Tylko wyjątkowo w sytuacjach przewidzianych w art. 68 ust. 1 u.g.n. dopuszczalne zostało ustalenie w umowie sprzedaży ceny niższej od określonej stosownie do art. 67 ust. 3 u.g.n.

W stanie prawnym obowiązującym w chwili nabycia przez pozwaną lokalu przy al. P. [...] właściwy w myśl art. 11 u.g.n. organ gminy mógł za zgodą rady gminy udzielić nabywcy lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym bonifikaty, tj. obniżyć cenę lokalu ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 3 o pewną kwotę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.). Bonifikata w przypadku objętym art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. miała, podobnie jak w innych przypadkach wskazanych w tym ustępie, charakter fakultatywny. Właściwy organ gminy w przewidzianych w art. 68 ust. 1 u.g.n. przypadkach sprzedaży bezprzetargowej mógł więc, ale nie musiał, udzielić nabywcy bonifikaty. Decyzja o jej udzieleniu i wysokości pozostawała w sferze uznania tego organu, istotnie jednak ograniczonego wymaganiem zgody ze strony rady gminy.

Ze względu na dopuszczone przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w objętych nim sytuacjach preferencyjne ceny nieruchomości nabywca nieruchomości w tych sytuacjach został poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. Mógł on wprawdzie zgodnie z art. 140 k.c. skutecznie dysponować i rozporządzać nabytą nieruchomością, ale zbycie jej przed upływem określonego terminu, choć skuteczne, jak i wykorzystanie jej na inne cele niż określone w art. 68 ust. 1 u.g.n., pociągało za sobą, z pewnymi tylko wyjątkami, statuowany w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. W chwili nabycia przez pozwaną lokalu przy al. P. [...] przepis art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od jej nabycia zbył ją innej osobie niż osoba bliska lub wykorzystał na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1-3 i 7 u.g.n.

Należy zatem podzielić stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Rejonowego, że nieodzowną przesłanką przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jest przede wszystkim istnienie ważnej umowy sprzedaży nieruchomości z bonifikatą dla nabywcy. Jednakże już z podtrzymywanym przez pozwaną w skardze kasacyjnej w nawiązaniu do tego stanowiska twierdzeniem o nieważności zawartej przez nią w dniu 30 grudnia 1998 r. z Gminą umowy z powodu nieprawidłowego określenia w tej umowie ceny i łączącymi się z tym twierdzeniem zarzutami kasacyjnymi dotyczącymi naruszenia przepisów art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz art. 58 i 103 § 1 i 2 k.c. nie można się zgodzić.

Niewątpliwie punktem wyjścia stron umowy z dnia 30 grudnia 1998 r. przy ustalaniu ceny lokalu było określenie jego wartości, o której mowa w art. 67 ust. 3 u.g.n. Jednocześnie bezspornie wystąpiła przewidziana w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. sytuacja uzasadniająca uzgodnienie przez strony ceny niższej od tej wartości o bonifikatę udzieloną nabywcy. Bonifikaty udzielone pozwanej miały więc bezwątpienia podstawę prawną w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.

Ponadto wbrew twierdzeniu pozwanej przez powołanie się stron w zawartej w dniu 30 grudnia 1998 r. umowie na uchwałę Rady Miasta S. nr [...] z 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków spełniona została wymagana przez art. 68 ust. 1 u.g.n. przesłanka zgody na udzielone pozwanej bonifikaty.

Co do wymagań, jakim powinna odpowiadać, wyrażana w postaci uchwały zgoda rady gminy na bonifikaty udzielone nabywcy nieruchomości (zob. art. 11 ust. 2 u.g.n., który obowiązuje wprawdzie dopiero od dnia 15 lutego 2000 r., ale i wcześniej zgoda ta mogła mieć niewątpliwie tylko postać uchwały) przez właściwy w myśl art. 11 u.g.n. organ gminy, zarysowała się rozbieżność stanowisk.

Rady gmin po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami realizowały swe kompetencje do wyrażenia zgody na bonifikaty udzielone nabywcy nieruchomości w trybie bezprzetargowym, wydając uchwały, w których w sposób generalny wskazywały nieruchomości podlegające sprzedaży z bonifikatami oraz wysokość tych bonifikat. Przykładem takiego właśnie sposobu realizacji tej kompetencji jest uchwała Rady Miasta S. nr [...] z dnia 29 grudnia 1997 r. w

sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Ten sposób realizacji swych kompetencji przez rady gmin do wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z bonifikatą został jednak zakwestionowany w orzecznictwie sądów administracyjnych, aprobowanym w wielu innych wypowiedziach. Na gruncie stanu prawnego obowiązującego do czasu nowelizacji art. 68 u.g.n., która weszła w życie w dniu 7 stycznia 2010 r. (Dz. U. z 2009 r. nr 206, poz. 1590), sądy te ujmowały zgodę na udzielenie bonifikaty jako akt indywidualny, odnoszący się do oznaczonej nieruchomości lub określonego nabywcy nieruchomości (nawet wtedy, gdy w danym przypadku chodzi o większą liczbę zbywanych nieruchomości oraz większą liczbę nabywców nieruchomości). Ten stan prawny w ocenie sądów administracyjnych - do której nawiązał w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy i na którą powołuje się pozwana w skardze kasacyjnej - nie dawał bowiem podstaw do wyrażania zgody przez rady gmin w drodze stanowienia prawa miejscowego, a więc w sposób generalny, odnoszący się do ogółu potencjalnych nabywców nieruchomości, o których mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n. (zob. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 lipca 2008 r., I OSK 166/08, LEX nr 475243, i 6 października 2009 r., I OSK 284/09, LEX nr 573269, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 30 czerwca 2010 r., II SA/Łd 407/10, LEX nr 643854, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, LEX nr 653644). Taka wykładnia art. 68 ust. 1 u.g.n. w zakresie dotyczącym zgody była podtrzymywana w orzecznictwie sądów administracyjnych nawet po dodaniu przez ustawodawcę w intencji wyeliminowania indywidualnego charakteru zgody, obowiązującego od 22 października 2007 r. przepisu art. 68 ust. 3a u.g.n., stanowiącego, że zgoda może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości. Stan prawny stanowiący podstawę tej wykładni uległ jednak na pewno zmianie z dniem 7 stycznia 2010 r. Nowelizując art. 68 u.g.n. z tym dniem, przewidziano wyraźnie w ust. 1b, że w uchwale rady, o której mowa w ust. 1, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, a w ust. 1 zastąpiono fragment stanowiący, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej stosownie do art. 67 ust. 3 u.g.n. za zgodą rady, postanowieniem, iż właściwy

organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n. na podstawie uchwały rady. Jednoznacznie zatem odrzucono wymóg wyrażonej w uchwale indywidualnej zgody rady gminy na rzecz generalnego określenia w uchwale rady gminy warunków preferencyjnego nabycia nieruchomości.

Powołana w umowie stron z dnia 30 grudnia 1998 r. uchwała Rady Miasta S. nr [...] z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków nie mogła być jednak przedmiotem kontroli sądów powszechnych pod kątem prawidłowości wyrażenia w niej zgody wymaganej przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w obowiązującym wówczas brzmieniu. Kontrola jej zgodności z prawem mogła być przeprowadzona tylko według przepisów o nadzorze na działalnością gminną, tj. przez organy nadzoru oraz sądy administracyjne (art. 85 i nast. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.). Tylko zatem w wyniku tej kontroli uchwała ta mogła być wyeliminowana w całości lub określonej części z obrotu prawnego, a ponieważ to nie nastąpiło, pozostawała wiążąca dla sądów orzekających w niniejszej sprawie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228, i III CKN 1024/00, LEX nr 51874). Ze względu zatem na znajdujące się w uchwale Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. postanowienia co do bonifikat dla nabywców nieruchomości, obejmujące również lokal sprzedany pozwanej, podjęcie tej uchwały czyniło zadość przesłance zgody wymaganej przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w obowiązującym wówczas brzmieniu. Wiążący dla sądów powszechnych orzekających w niniejszej sprawie charakter uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w zakresie przesłanki zgody wymaganej przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w obowiązującym wówczas brzmieniu zwalnia od rozważań na temat zasięgu czasowego obowiązującego od 7 stycznia 2010 r. art. 68 ust. 1b u.g.n.: czy przepis ten ze względu na związek z jednym z kierunków wcześniej reprezentowanej wykładni co do sposobu wyrażenia zgody przez radę gminy ma moc wsteczną (por. dotyczące analogicznego problemu wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2007 r., III CSK 360/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 16, i z dnia 21 września 2007 r., V CSK 141/07, OSNC 2008, nr 11, poz. 131).



Ziszczenie się przy zbyciu lokalu pozwanej przez Gminę w dniu 30 grudnia 1998 r. wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 68 ust. 1 u.g.n. w ówczesnym brzmieniu wykluczało więc *a limine* oczekiwane przez pozwaną uznanie umowy stron za nieważną na podstawie art. 58 §1 k.c. z powodu jej sprzeczności z którymkolwiek z przepisów art. 68 ust. 1 u.g.n. i przepisów, do których on odsyła, i tym samym - stwierdzenie braku podstaw do zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. Niezależnie od tego, spełnienie się przesłanki zgody rady gminy uczyniło bezprzedmiotowe rozpatrywanie, branej pod uwagę przez Sąd Okręgowy alternatywnie na wypadek uznania, że zawarcie umowy przez strony w dniu 30 grudnia 1998 r. nastąpiło bez zgody rady gminy, możliwości zastosowania w sprawie *per analogiam* art. 103 § 1 i 2 k.c.

Jak już wskazano, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania w art. 68 ust. 2 u.g.n. nabywcy nieruchomości ze względu na zastosowane upusty cenowe pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością. Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci wspomnianego obowiązku są więc skutkiem ustawowym. Inaczej zatem niż twierdzi skarżąca nie zależą one od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, LEX nr 918508, z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297, i z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, niepubl.). W rezultacie, nie można się zgodzić ze skarżącą, że Sąd Okręgowy zajmując takie stanowisko w jakikolwiek sposób naruszył art. 56 k.c.

Należy aprobować wyrażony w zaskarżonym wyroku pogląd, uznający za podstawę rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku pozwanej zwrócenia kwoty równej uzyskanej bonifikacie stan prawny z chwili zbycia przez pozwaną lokalu nabytego od Gminy. Jeżeli bowiem powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą *tempus regit actum*, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia (por. np. uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10). W czasie, kiedy pozwana sprzedała nabyty od Gminy lokal, podobnie jak w chwili jego nabycia przez pozwaną od Gminy, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji był uzależniony, pomijając sytuacje nieistotne z punktu widzenia okoliczności sprawy, od zbycia nabytej nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, osobie niebędącej osobą bliską. W sprawie takie zdarzenie nastąpiło. W konsekwencji, z chwilą jego nastąpienia powstało roszczenie Gminy wobec pozwanej o zwrot kwoty równej uzyskanej przez nią bonifikacie po jej waloryzacji.

Na powstanie tego roszczenia nie miało wpływu to, że w obowiązującym wówczas brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, iż „właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Wskazanie w tym przepisie na możliwość, a nie obowiązek żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, mogło, jeżeli ziściły się ustawowe przesłanki roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty, rzutować tylko na ocenę dopuszczalności wyłączenia tego roszczenia w umowie stron oraz rezygnacji z jego dochodzenia (por. z obecnie obowiązującym art. 68 ust. 2c u.g.n.).

Na byt powstałego już roszczenia o zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji nie mogło mieć wpływu również wejście w życie dnia 22 października 2007 r. art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., wyłączającego zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem określonego terminu, gdy środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Jeżeli roszczenie o zwrot kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie już powstało na podstawie wcześniej obowiązującego stanu prawnego, ponowne badanie przesłanek tego roszczenia przy uwzględnieniu także tej negatywnej przesłanki, którą wprowadził art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., oznaczałaby wsteczne stosowanie tego przepisu. Przełamanie zasady nieretroakcji (art. 3 k.c.) jest wprawdzie w wyjątkowych sytuacjach dopuszczalne (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 106), ale ustawa, którą dodano 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.,

nie daje żadnych podstaw do przypisania temu przepisowi mocy wstecznej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118).

Chybione są też twierdzenia skarżącej, które zmierzają do wykazania podstaw do uznania dochodzenia przez Gminę roszczenia opartego na art. 68 ust. 2 u.g.n. za nadużycie prawa.

Przede wszystkim nietrafny jest zarzut skarżącej dotyczący naruszenia art. 217 §2 i art. 227 k.p.c. przez nieuwzględnienie dwóch wniosków dowodowych zmierzających do wykazania okoliczności uzasadniających zastosowanie w sprawie art. 5 k.c. Zeznania jednego pominiętego świadka (M. K.) miały dotyczyć polityki Gminy w dziedzinie sprzedaży lokali komunalnych oraz treści, znajdującej się w aktach sprawy uchwały nr [...] Rady Miasta S. Okoliczności tych nie można jednak uznać za istotne z punktu widzenia zastosowania w sprawie art. 5 k.c. Drugi zaś pominięty świadek (I. W.) miał zeznawać na tematy związane z niekwestionowaną w sprawie chorobą matki pozwanej. Pominięcie tych środków dowodowych było więc w świetle art. 217 § 2 k.c. w pełni uzasadnione.

Całkowicie także przekonuje zapatrywanie Sądu Okręgowego o niemożności postawienia powódce zarzutu nadużycia prawa (art. 5 k.c.) w ustalonych okolicznościach sprawy. W szczególności Sąd Okręgowy trafnie przy ocenie możliwości zastosowania w sprawie art. 5 k.c. uwzględnił, że powódka dochodziła zwrotu pomocy publicznej wykorzystanej przez pozwaną niezgodnie z jej przeznaczeniem.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.