

## Wyrok z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 294/11

**W razie sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą od jednostki samorządu terytorialnego i przeznaczenia ceny na nabycie – po dniu 22 października 2007 r. – innego lokalu lub nieruchomości, do oceny obowiązku zwrotu bonifikaty ma zastosowanie art. 68 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marta Romańska*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Miasta P. przeciwko Izabeli P. i Waldemarowi P. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2012 r. skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 28 grudnia 2010 r.

uchylił zaskarżony wyrok w pkt 2 i 3 i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Powód Miasto P. sprzedało w dniu 6 lutego 2003 r. pozwanym Izabeli P. i Waldemarowi P. lokal mieszkalny o pow. 37,70 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Cena zbywanego lokalu ustalona została na

kwotę 77 196 zł. Po zastosowaniu upustu cenowego (bonifikaty) cenę tę ustalono na kwotę 17 048,54 zł, którą nabywcy zapłacili w całości przed podpisaniem aktu notarialnego.

Nabyty od powoda lokal pozwani w dniu 25 września 2007 r. sprzedali za cenę 219 800 zł Janowi i Małgorzacie M. W dniu 30 października 2007 r. pozwani, przeznaczając całą uzyskaną ze sprzedaży kwotę, nabyli nieruchomość położoną w P. zabudowaną domem mieszkalnym szeregowym. Celem zakupu nieruchomości była poprawa warunków mieszkaniowych rodziny.

Wobec powzięcia wiadomości o sprzedaży lokalu powód wezwał pozwanych do zwrotu kwoty 65 850,08 zł równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, wskazując art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: "u.g.n."). Pozwani nie zwrócili żądanej kwoty, zatem Miasto P. wniosło o zasądzenie od nich tej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2008 r.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu oddalił powództwo. Uznał, że powód miał prawo żądać zwrotu od pozwanych kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, gdyż sprzedali oni nabyty od powoda lokal przed 22 października 2007 r., tj. przed dniem wejścia w życie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Stwierdził jednak, że do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwany przez stronę powodową należy stosować art. 554 k.c., gdyż była to sprzedaż w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy. Miasto P., prowadząc na szeroką skalę sprzedaż lokali mieszkalnych przez utworzony specjalnie w tym celu zakład budżetowy, prowadzi działalność, która spełnia cechy działalności gospodarczej. Jest to działalność w postaci zorganizowanego procesu, powtarzalna i zmierną co najmniej do racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy, przez uzyskiwanie ze sprzedaży środków oraz obniżanie nakładów na utrzymanie lokali. Roszczenie o zwrot bonifikaty Sąd uznał za wynikające z umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych ze stroną powodową w dniu 6 lutego 2003 r., które powstało w dniu 25 września 2007 r., tj. w dniu sprzedaży przez pozwanych nabytego lokalu, skoro zaś z pozwem powód wystąpił w dniu 28 grudnia 2009 r., jego roszczenie uległo przedawnieniu.

Rozpoznając apelację powoda, Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji za własne i podzielił stanowisko skarżącego, że w sprawie doszło do naruszenia prawa materialnego, polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 554 k.c. Sąd drugiej instancji, dostrzegając, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiły się dwa sposoby kwalifikacji roszczenia o zwrot bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., opowiedział się za koncepcją, że takie roszczenie nie wynika z umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego jego najemcy, lecz że jego źródłem jest odrębny stosunek prawny, który powstaje z chwilą zajścia zdarzenia uzasadniającego zwrot bonifikaty, jakim jest sprzedaż nabytego lokalu przed upływem określonego w ustawie czasu, gdy nie zachodzą wyjątki określone w art. 68 ust. 2a u.g.n. Obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od jednostki samorządu terytorialnego.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy pierwotny nabywca lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r., dopiero bowiem dnia 22 października 2007 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), poszerzające katalog przypadków wyłączających obowiązek zwrotu udzielanej bonifikaty o sytuację opisaną w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

W konsekwencji, skoro pozwani sprzedali nabyty od powoda lokal w dniu 25 września 2007 r., a więc przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nie mogą skutecznie powoływać się na art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wyłączający możliwość dochodzenia od nich zwrotu bonifikaty ze względu na fakt, że za środki uzyskane ze sprzedaży tego lokalu nabyli — już po wejściu w życie ustawy nowelizującej — nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe.

Mając na względzie przedstawione argumenty, w szczególności okoliczność, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości bonifikaty udzielonej pozwanym ma swe źródło w ustawie, a nie w zawartej przez strony umowie sprzedaży, Sąd Okręgowy uznał, iż niedopuszczalne było uwzględnienie zarzutu

przedawnienia unormowanego w art. 554 k.c., przepis ten bowiem określa jedynie termin przedawnienia roszczeń z umowy sprzedaży, która nie stanowi źródła zobowiązania pozwanych. Dodatkowo, w ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie Miasta P. nie może zostać uznane za mieszczące się w zakresie działalności przedsiębiorstwa powoda, sprzedaż bowiem lokali mieszkalnych przez jednostkę samorządu terytorialnego nie stanowi działalności gospodarczej i powinna być traktowana jako przejaw realizacji gospodarki komunalnej wykonywanej w zakresie użyteczności publicznej.

Sąd drugiej instancji podzielił również pogląd Sądu Rejonowego, że uwzględnieniu powództwa nie sprzeciwiała się klauzula generalna przewidziana w art. 5 k.c., na którą powołali się pozwani. Zastosowanie klauzuli generalnej, ustanawiającej zakaz korzystania w określonych granicach z praw podmiotowych, jest dopuszczalne wyjątkowo i musi mieć szczególnie wyraźne uzasadnienie merytoryczne i formalne oraz usprawiedliwienie w regułach etycznych. W rozpoznawanej sprawie nie wystąpiły takie wyjątkowe okoliczności.

W skardze kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie art. 554 k.c. w związku z art. 12, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 2, art. 34 ust. 1 i art. 68 u.g.n., art. 551, art. 56 i art. 118 k.c., art. 1, art. 2 i art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (jedn. tekst: Dz.U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), art. 7 ust. 1 i art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) oraz art. 2 i art. 3 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, art. 68 u.g.n. w związku z art. 10 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) i art. 2 Konstytucji przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że żądanie zwrotu przez powoda od pozwanych bonifikaty udzielonej im przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nie podlega art. 68 ust. 2a u.g.n. w wersji obowiązującej od dnia 22 października 2007 r., art. 5 k.c. w związku z art. 34 ust. 1 i art. 68 u.g.n. oraz art. 2, art. 32 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż żądanie zwrotu przez powoda od pozwanych bonifikaty

udzielonej im przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nie jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uprawnienie jednostki samorządu terytorialnego do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego, gdy sprzedaje on ten lokal przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n., wykazuje związek z pierwotną umową sprzedaży. Jest to jednak tylko związek funkcjonalny, w tym znaczeniu, że zwrot bonifikaty dotyczy wysokości ceny lokalu, jaką jego nabywca był zobowiązany zapłacić za ten lokal. W umowie sprzedaży zawieranej przez gminę z najemcą ustala się cenę lokalu pomniejszoną o bonifikatę, nie jest natomiast konieczne, z punktu widzenia skuteczności prawnej, ustalenie warunków zwrotu bonifikaty. Warunki te są ustalone w ustawie i – co więcej – uległy istotnym zmianom w wyniku kilkakrotnych nowelizacji. Także więc z tego powodu nie jest uzasadnione traktowanie uprawnienia gminy do żądania zwrotu bonifikaty i obowiązków nabywcy lokalu od gminy jako wynikających z umowy sprzedaży. Obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje dopiero wtedy, gdy zachodzą zdarzenia opisane w ustawie, które są niezależne od umowy sprzedaży. Ponadto, jak wynika z art. 68 ust. 2b u.g.n., taki obowiązek może obciążać nie tylko nabywcę lokalu od gminy, ale także jego osobę bliską, która nabyła od niego lokal. (...)

Stosunek prawny wynikający z omawianej umowy określa typowe prawa i obowiązki sprzedawcy (jednostki samorządu terytorialnego) oraz kupującego, z tym że wysokość ceny ustalana jest przy uwzględnieniu regulacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 68 ust. 1, 1a i 1b). Dopiero przejście własności lokalu na jego nabywcę stwarza podstawy do powstania drugiego stosunku prawnego. W jego ramach ustawodawca stara się zapewnić, aby środki publiczne przekazane nabywcy w postaci upustu cenowego były rzeczywiście wydane na uzyskanie własnego mieszkania, a nie służyły do wzbogacenia się nabywcy. Z tego względu powstanie obowiązku zwrotu uzależnione jest od kilku zdarzeń; spełnienie się ich wszystkich powoduje powstanie stosunku prawnego pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a nabywcą lokalu lub osobą bliską nabywcy, w ramach którego wierzytelności tej jednostki, w postaci możliwości żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, odpowiada dług drugiej strony tego stosunku w postaci

powinności zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikaty. Jest to, inaczej niż stosunek sprzedaży, stosunek jednostronnie zobowiązujący, gdyż jednostka samorządu terytorialnego jest wierzycielem, a nabywca lokalu albo osoba bliska najemcy, dłużnikiem (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118). (...)

Stosunek, a którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty jest odrębny względem stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu. Stanowisko Sądu Apelacyjnego w tym zakresie nie budzi wątpliwości, a zarzut naruszenia art. 554 k.c. podniesiony w skardze kasacyjnej należy uznać za niezasadny. Żądanie zwrotu bonifikaty niewątpliwie nie może też być kwalifikowane jako przejaw działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego, gdyż realizacja uprawnienia przyznanego jednostce samorządu terytorialnego ma na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu.

Dokonana wykładnia art. 68 u.g.n. pozwala także na stwierdzenie, że stosunek zwrotu bonifikaty powstaje w sytuacji opisanej w art. 68 ust. 2a u.g.n., gdy wystąpią trzy zdarzenia. Po pierwsze, musi zostać zawarta umowa sprzedaży lokalu przez jednostkę samorządu terytorialnego, na mocy której najemca tego lokalu uzyska jego własność za cenę z bonifikatą. Po drugie, nabywca zawrze umowę sprzedaży tego lokalu przed upływem pięciu lat od jego nabycia, i po trzecie, przed upływem 12 miesięcy od dnia jego sprzedaży nabywca zawrze kolejną umowę sprzedaży, na mocy której nabędzie lokal lub nieruchomość na cel mieszkalne za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od jednostki samorządu terytorialnego. Dopiero gdy zostaną łącznie spełnione opisane elementy złożonego stanu faktycznego można ocenić, czy jednostce samorządu terytorialnego przysługuje roszczenie o zwrot bonifikaty. Z tego względu stosowanie art. 68 ust. 2a u.g.n. jest możliwe, gdy zostanie zawarta trzecia z umów sprzedaży, o których mowa w art. 68 ust. 2 i 2a. Zważywszy, że art. 68 ust. 2a wszedł w życie w dniu 22 października 2007 r., powinien mieć zastosowanie w sytuacji, w której przynajmniej trzecia z tych umów została zawarta po tym terminie. Uznanie, że ma on zastosowanie tylko wtedy, gdy pierwsza lub druga umowa sprzedaży została

zawarta przed wejściem w życie tego przepisu, wypaczałoby jego sens. Rolą omawianego przepisu było niewątpliwie stworzenie dla nabywcy lokalu od jednostki samorządu terytorialnego warunków do wykorzystania udzielonej mu pomocy publicznej, w celu poprawy jego sytuacji mieszkaniowej z wykorzystaniem rynku mieszkaniowego. Z tego powodu powinien on również mieć zastosowanie do niezamkniętego jeszcze stanu faktycznego, który warunkuje powstanie stosunku zwrotu bonifikaty. Innymi słowy, jeżeli ostatnia z umów sprzedaży potrzebnych do oceny, czy taki stosunek powstał, została zawarta dopiero po dniu 22 października 2007 r., to art. 68 ust. 2a znajdzie do niej zastosowanie.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c., orzekł, jak w sentencji.