



Sygn. akt II CSK 462/11

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko S. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 19 maja 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził na rzecz Miasta P. od S. W. kwotę 80.032,34 zł z tytułu zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie oraz rozstrzygnął o kosztach procesu. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Sądy obu instancji ustaliły, że Miasto P. zawarło w dniu 12 października 2006 r. z P. W. i K. . rodzicami pozwanego, umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz oddania w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 113/10000 części w nieruchomości położonej w P. Cena lokalu została ustalona na kwotę 15.177,13 zł, a udziału w użytkowaniu wieczystym na kwotę 829,95 zł z uwzględnieniem bonifikaty równej kwocie 71.117,87 zł, przy czym kupujący zobowiązali się do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty (75.006,88 zł) w przypadku zbycia lokalu przed upływem pięciu lat od dnia jego nabycia lub w przypadku wykorzystania lokalu na inne cele, niż mieszkalne. Rodzice przekazali pozwanemu przedmiotowy lokal wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym umową darowizny z dnia 22 lutego 2007 r., zaś pozwany zbył go umową sprzedaży z dnia 30 września 2008 r. za kwotę 200.000 zł. Sąd Apelacyjny podzielił wprawdzie pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy, że w dacie nabycia przedmiotowego lokalu artykuł 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) nie przewidywał obowiązku zwrotu bonifikaty przez osobę bliską, która po nabyciu nieruchomości od tzw. pierwotnego nabywcy zbyła nieruchomość przed upływem terminu określonego w ustępie drugim ale uznał, że wobec zmiany stanu prawnego od dnia 22 października 2007 r. wskutek dodania w artykule 68 ustępu 2b, pozwany jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty. Przepis ten stanowi, że do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny na inne cele, niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia stosuje się art. 68 ust. 2 ustawy, który z kolei nakłada na zbywcę obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Skoro zbycie lokalu przez pozwanego nastąpiło przed pływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia, zostały spełnione przesłanki żądania przez powoda zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Sąd Apelacyjny wskazał również, że aczkolwiek do

umowy zawartej przez powoda z rodzicami pozwanego mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie jej zawierania, to wynikający z art. 68 ust. 2 w zw. Z ust. 2b u.g.n. obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi zobowiązanie wynikające z ustawy. Po spełnieniu się przesłanek określonych w w/w przepisach powstaje z mocy prawa, z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością, po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt. 1 k.p.c.) pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) przez błędną wykładnię oraz naruszenie art. 2, 7, 10 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez wkroczenie władzy sądowniczej w kompetencje władzy ustawodawczej poprzez dokonanie nieuprawnionej rozszerzającej wykładni art. 68 ust. 2b u.g.n. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 września 2004 r. artykuł 68 ust. 2 i 2a u.g.n. wprowadził obowiązek żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie przez właściwy organ w wypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę przed upływem przed upływem określonego czasu z tym, że zasada ta nie miała zastosowania w wypadku zbycia nieruchomości przez pierwotnego nabywcę osobie bliskiej. Wskutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie od dnia 22 października 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218 dalej ustawa nowelizująca) dodany został m. in. przepis ustępu 2b stanowiący, że przepis ustępu 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Nie ulega zatem wątpliwości, że w stanie prawnym obowiązującym do dnia 22 października 2007 r. osoba bliska, która nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy, nie miała obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie,

niezależnie od daty dalszego zbycia nieruchomości (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, publ. OSNC - ZD 2009, nr A, poz. 07). Wyłania się zatem problem, czy art. 68 u.g.n. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą ma zastosowanie tylko w wypadku, gdy osoba bliska nabyła nieruchomość od pierwotnego nabywcy i zbyła ją po dacie wejścia w życie tej ustawy, czy ma zastosowanie także do przypadków nabycia nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i jej zbycia po tej dacie.

Na gruncie stanu prawnego obowiązującego po nowelizacji Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118) przyjął, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Wskazał, że obowiązek zwrotu nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a. Konsekwencją jest wygaśnięcie, wskutek spełnienia świadczeń stron, stosunku powstałego w wyniku umowy sprzedaży nieruchomości pierwotnemu nabywcy, natomiast odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zwrotu, powstaje w chwili dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską bez zachowania warunków określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Pogląd ten został zaakceptowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10 oraz postanowieniu z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10 /niepubl. W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy rozważając kwestie intertemporalne związane z wprowadzeniem ustawą nowelizującą w art. 68 ust. 2a punktu 5 wykluczył w nowym stanie prawnym możliwość powiązania obowiązku zwrotu z chwilą pierwotnego nabycia nieruchomości i wskazał na powstanie stosunku obligacyjnego w dacie zbycia nieruchomości przez osobę bliską. W uwzględnieniu powyższej linii orzecznictwa został także wyrażony pogląd, że obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie przez pierwszego nabywcę jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty oraz zbycie nieruchomości przed upływem terminów określonych

w ustawie. Do oceny skutków prawnych złożonego zdarzenia prawnego należy stosować ustawę obowiązującą w chwili, gdy zdarzył się ostatni fakt należący do stanu faktycznego danego zdarzenia chyba, że któryś z elementów na nie się składających ma donioślejsze znaczenie. Ponieważ istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty, zdarzenie aktualizujące obowiązek jej zwrotu jest mu podporządkowane jako zdarzeniu głównemu. Na właścicielu ciąży zatem obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w chwili, w której miał obowiązek liczenia się z istnieniem ograniczeń tj. w chwili nabycia. Konkluzją rozważań było stwierdzenie, że o zakresie uprawnień i obowiązków spadkobiercy pierwszego nabywcy w stosunku do sprzedającego decyduje ich stan z chwili otwarcia spadku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011/7-8/82). W świetle powyższego należy przyjąć, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości nabywcy pierwotnemu, a następnie osobie bliskiej i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości. Nadto obowiązek ten jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego, na które składa się udzielenie bonifikaty pierwszemu nabywcy, zbycie nieruchomości osobie bliskiej oraz zbycie nieruchomości przez osobę bliską przed upływem terminów określonych w ustawie. Niewątpliwie zdarzenie aktualizujące obowiązek zwrotu jest podporządkowane zdarzeniu wcześniejszemu, czyli nabyciu nieruchomości przez osobę bliską, bowiem może ono zaistnieć wyłącznie wtedy, gdy nabycie to dotyczy nieruchomości obciążonej obowiązkiem zwrotu kwoty równej bonifikacie. Stąd do oceny skutków prawnych tego złożonego zdarzenia prawnego nie należy stosować ustawy, która obowiązywała w dacie zajścia ostatniego elementu na nie się składającego, a ustawę pod rządami której nastąpił fakt o donioślejszym znaczeniu. Mieć należy również na uwadze, że osoba bliska nabywająca nieruchomość w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nabywała ją bez hipotetycznego obowiązku zwrotu bonifikaty, bowiem zbycie w jakimkolwiek terminie od daty pierwotnego nabycia nie rodziło takiego obowiązku. Osoba bliska nabywała zatem nieruchomość bez pośredniego

ograniczenia prawem rozporządzania nieruchomością. Przepis art. 68 u.g.n. z uwagi na przynależność do dziedziny prawa administracyjnego, charakter regulacji ograniczającej prawo własności, jak również konieczność zachowania priorytetu wykładni gramatycznej, musi być wykładany ściśle i nie może być interpretowany rozszerzająco. Ustęp 2 stanowi, że nabywca nieruchomości ma obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli dokona zbycia nieruchomości, przed terminem określonym ustawowo. Zgodnie ze znowelizowanym ustępem 2a pkt 1 powyższego przepisu nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ustępu 2b. Przepis ustępu 2b stanowi natomiast, że ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osób bliskich, które zbyły nieruchomość przed terminem określonym w ustawie.

Wykładnia gramatyczna ustępu 2b, a zwłaszcza sformułowanie „z zastrzeżeniem ustępu 2b” wskazuje, że obowiązek zwrotu bonifikaty objął te osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal mieszkalny) po nowelizacji. Ustawodawca bowiem połączył fakt zbycia nieruchomości osobie bliskiej z obowiązkiem zwrotu w przypadku spełnienia przesłanek ustawowych. To rozwiązanie koresponduje zarówno z wyżej przytoczonymi rozważaniami odnośnie charakteru prawnego zdarzenia w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty, jak również z zasadą ochrony nabytego prawa, a więc m.i.n. swobody dalszego rozporządzania przedmiotem własności. W konsekwencji uznać należało, że wobec nabycia przez osobę bliską prawa własności nieruchomości o określonej treści, bez ograniczenia prawa rozporządzania tym prawem, przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, nie ciąży na niej obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy w przypadku zbycia nieruchomości po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Tym samym obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 pkt 2b w zw. z ust. 2 i 2a pkt 1 obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomość i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007 r. Wobec zasadności zarzutu naruszenia art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. zbędne staje się odniesienie do zarzutu naruszenia wskazanych w skardze przepisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.

