



Sygn. akt II CSK 367/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa Miasta P.
przeciwko A. K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 20 marca 2014 r.
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 23 października 2012 r.

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

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo o zapłatę tytułem zwrotu bonifikaty, skierowane przeciwko córce pierwotnej nabywczyni lokalu mieszkalnego. Ustalił, że matka pozwanej w dniu 9 listopada 2006 r. nabyła w formie aktu notarialnego od strony powodowej odrębną własność lokalu mieszkalnego za kwotę 7.857,20 zł, uzyskując bonifikatę, od jego wartości rynkowej w łącznej kwocie 75.105,70 zł. Umową z dnia 6 lutego 2007 r. matka pozwanej darowała pozwanej prawo własności tego lokalu mieszkalnego. Z kolei pozwana w dniu 3 grudnia 2010 r. zbyła ten lokal osobie trzeciej, którego cenę strony tej umowy ustaliły na 200.000 zł. W dniu 14 grudnia 2010 r. pozwana nabyła od spółki z o.o. „R.” inny lokal mieszkalny ustalając jego cenę na 330.000 zł. Ponadto Sąd ustalił, że pozwana jest właścicielką innego lokalu mieszkalnego, który nabyła od strony powodowej w 2005 r. korzystając z bonifikaty.

W ocenie Sądu pierwszej instancji o zasadności powództwa przesądza obowiązek pozwanej wynikający z art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n., ponieważ zwolnienie z tego obowiązku wynikające z art. 68 ust. 2a u.g.n. znajduje zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich.

Apelację pozwanej oddalił Sąd drugiej instancji, uznając art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. za niebudzące wątpliwości źródło zobowiązania pozwanej wobec strony powodowej. W ocenie Sądu odwoławczego, fakt sprzedaży lokalu przez pozwaną osobie trzeciej po dniu wejścia w życie art. 68 ust. 2b u.g.n. uzasadnia zastosowanie tego przepisu wobec pozwanej, a to z uwagi na brak przepisów intertemporalnych wyłączających zastosowanie art. 68 ust. 2b do osób bliskich pierwotnego nabywcy, które nabyły lokal przed wejściem tego przepisu w życie. Sąd drugiej instancji uznał, że odesłanie wynikające z art. 68 ust. 2b u.g.n. odnosi się tylko i wyłącznie do art. 68 ust. 2 u.g.n., przewidującego wyjątki od zasady zwrot bonifikaty przez pierwotnego nabywcę lokalu.

Wskazując na cel instytucji bonifikaty jako służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pierwotnego nabywcy łącznie z możliwością rozporządzenia

przez niego nieruchomością na rzecz osoby bliskiej bez obowiązku zwrotu bonifikaty, Sąd Apelacyjny uznał tę regulację za wystarczającą preferencją dla osób bliskich. Swoiste „podwójne premiowanie” osób bliskich w postaci uzyskania korzyści majątkowej w wysokości bonifikaty przyznanej pierwotnemu nabywcy uznał Sąd odwoławczy za niczym nieusprawiedliwione uprzywilejowanie osób bliskich w stosunku do innych uczestników obrotu.

Bezzasadność zarzutu naruszenia art. 5 k.c. uzasadnił Sąd drugiej instancji tym, że okoliczność, iż pozwana nie naruszyła zasad współzycia społecznego nie może skutkować przyjęciem, że naruszyła je strona powodowa.

Pozwana zaskarżyła w całości wyrok Sądu Apelacyjnego, formułując zarzuty mieszczące się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżąca zarzuciła niewłaściwą wykładnię art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), zwanej dalej u.g.n., a także - z ostrożności procesowej - niezastosowanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie wyroku reformatoryjnego oddalającego powództwo, ewentualnie o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna pozwanej zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności pierwszego ze sformułowanych w niej zarzutów naruszenia prawa materialnego, a mianowicie błędnej wykładni art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n.

Chybiony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie do osoby bliskiej pierwotnego nabywcy. Przepis ten zwalnia z przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, bez bliższego określenia w nim podmiotowego zakresu jego zastosowania. Jednakże w judykaturze stanowczo przesądzone, że nabywcą nieruchomości, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. przed nowelizacją ustawy dokonanej z mocą obowiązującą od dnia 22 października 2007 r. jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, określane także mianem „pierwotnego

nabywcy nieruchomości” (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 1320/07, OSNC 2008/10/108). W świetle wykładni normy art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, w okresie przed nowelizacją ustawy dokonaną w 2007 r., obciążał więc wyłącznie pierwotnego nabywcę nieruchomości, a nie także osobę jej bliską, nabywającą następnie ten lokal.

Rację ma więc Sąd odwoławczy o tyle, że przewidziane w art. 68 ust. 2a u.g.n. przesłanki zwalniające wyjątkowo z obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie mają zastosowanie w odniesieniu do pierwotnego nabywcy nieruchomości, a nie do osób mu bliskich, ponieważ jest to przepis szczególny i jako taki nie może być interpretowany rozszerzająco, także w odniesieniu do podmiotowego zakresu jego zastosowania. W tej sytuacji przesłanki zawarte w art. 68 ust. 2a u.g.n. o preferencyjnym dla jego adresata charakterze mogą mieć zastosowanie wyłącznie do pierwotnego nabywcy nieruchomości, a ponieważ pozwana nie była takim pierwotnym nabywcą, przeto zarzut niezastosowania przez Sąd odwoławczy wymienionego ostatnio przepisu ocenić należało jako bezzasadny.

Odmienne natomiast należało ocenić zarzut naruszenia art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. poprzez jego niewłaściwą wykładnię. Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji jest konsekwencją poddania pierwotnego nabywcy w art. 68 ust. 2 u.g.n. pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością (wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, niepubl.).

Sąd Apelacyjny uznał, że dokonana nowelizacja ustawy z mocą obowiązującą od dnia 22 października 2007 r., polegająca m.in. na dodaniu art. 68 ust. 2b, będącego w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. źródłem omawianego obowiązku obciążającego także osobę bliską, skutkuje zawsze, wobec braku przepisów intertemporalnych, obciążeniem osoby bliskiej obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, w razie sprzedaży przez nią lokalu osobie trzeciej po dniu wejścia w życie art. 68 ust. 2b u.g.n.

Wykładni takiej nie można zaaprobować, ponieważ wiąże ona przewidziany tym przepisem skutek prawny w postaci obciążenia obowiązkiem osoby bliskiej

wyłącznie z datą zbycia przez nią nieruchomości osobie trzeciej, w oderwaniu od daty nabycia jej przez osobę bliską od pierwotnego nabywcy. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozwana nabyła lokal mieszkalny od swojej matki (pierwotnego nabywcy) w dniu 6 lutego 2007 r., a więc w czasie, w którym przepis art. 68 ust. 2b jeszcze nie obowiązywał. Natomiast pozwana zbyła ten lokal na rzecz osoby trzeciej w dniu 3 grudnia 2010 r., a więc w okresie obowiązywania już od ponad trzech lat przepisu, będącego źródłem określonego w nim obowiązku osób bliskich.

W judykaturze rozróżnia się stany faktyczne, w których zarówno nabycie jak i zbycie lokalu przez osobę bliską nastąpiło już po dniu 22 października 2007 r., z którą to datą ustawodawca skutecznie obciążył osobę bliską obowiązkiem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (v. wyroki SN: z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13 niepubl.), od takich stanów faktycznych, w których nabycie nieruchomości przez osobę bliską nastąpiło jeszcze przed nowelizacją w 2007 r. ustawy nakładającą na nią obowiązek zwrotu, natomiast jej zbycie dokonało się już pod rządem obowiązywania art. 68 ust. 2b u.g.n.

W judykaturze ukształtowała się wykładnia, sprowadzająca się do stwierdzenia, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 u.g.n. obciąża te tylko osoby bliskie, które zarówno nabyły nieruchomość jak i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie w dniu 22 października 2007 r. ustawy nowelizującej z dnia 24 sierpnia 2007 r., Dz.U. Nr 173, poz. 1218 (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11, niepubl.). W uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, Sąd Najwyższy stanowczo podtrzymał to stanowisko stwierdzając, że wynikający z art. 68 ust. 2 b u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, obciąża osobę bliską, która zarówno nabyła, jak i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r. (Biuletyn SN 2013/6/5).

Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela ten kierunek wykładni normy art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ustawy 2 u.g.n., ponieważ koresponduje on z zasadą ochrony nabytego jeszcze przed nowelizacją prawa określonej treści, a więc

obejmującego m.in. swobodę dalszego rozporządzania przedmiotem własności. Skoro więc nabycie przez osobę bliską prawa własności lokalu a określonej treści nastąpiło jeszcze przed wejściem w życie w 2007 r. ustawy nowelizującej, to nie ciąży na takim nabywcy obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy nawet w przypadku zbycia tego lokalu już po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Obowiązek ten obciąża zatem tylko te osoby bliskie, które zarówno nabyły jak i zbyły nieruchomość osobie trzeciej już po wejściu w życie w 2007 r. ustawy nowelizującej.

Argumentację powyższą wspiera wykładnia językowa art. 68 ust. 2b u.g.n., mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie do osoby bliskiej przepisu ust. 2 art. 68 u.g.n. Posłużenie się w tych przepisach pojęciem „zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie”, a nie pojęciem „zwrotu bonifikaty” potwierdza, że stosunek zwrotu kwoty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu powstałego między stroną powodową a najemcą tego lokalu, a źródłem tego zobowiązania są przepisy ustawy w kształcie określonym w art. 68 ust. 2b i art. 62 ust. 2 u.g.n., które nie mogą być bezpośrednim źródłem następczej modyfikacji treści prawa rzeczowego, uprzednio nabytego przez osobę bliską w określonym kształcie.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.