



Sygn. akt I CSK 623/14

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)  
SSN Mirosław Bączyk  
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta W.  
przeciwko D. P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2015 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 11 grudnia 2013 r.,

**1) uchyła zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 czerwca 2013 r. (pkt 1) oraz w części oddalającej apelację pozwanej (pkt 2) i orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3), przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania                      Sądowi                      Apelacyjnemu**

**i pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego**

**2) odrzuca skargę kasacyjną w pozostałej części.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. uwzględnił częściowo powództwo Miasta W. przeciwko pozwanej D. P. i zasądził od pozwanej kwotę 51 238,67 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 października 2011 r. stanowiącą równowartość części bonifikaty udzielonej pozwanej przy sprzedaży nieruchomości lokalowej nr 1 przy ul. D. 8 w W. W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 288.081,05 zł z odsetkami powództwo zostało oddalone. Sąd ustalił, że pozwana kupiła od powoda w dniu 21 lutego 2008 r. odrębną własność wynajmowanego przez nią dotychczas lokalu mieszkalnego o pow. 46,97 m<sup>2</sup>, wycenionego na kwotę 328.650 zł. Sprzedaż nastąpiła przy zastosowaniu 90% bonifikaty i w rezultacie zapłacona przez pozwaną cena lokalu wyniosła 33.648 zł, ponadto pozwana uiściła pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 783 zł. W umowie sprzedaży pozwana zobowiązała się do zwrotu na żądanie powoda kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Zamieszczono w niej także zapis, że kupująca została poinformowana o wyjątkach od tego obowiązku przewidzianych w art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 518, ze zm., według stanu obowiązującego w dniu zawarcia umowy – dalej „u.g.n.”). W dniu 6 sierpnia 2009 r. pozwana sprzedała kupiony od powoda lokal za 450 000 zł i 8 dni później kupiła nowe, mniejsze mieszkanie przy ul. K. za 365.000 zł, a ponadto poniosła koszty podatku od czynności cywilnoprawnych (7.300 zł), wynagrodzenia notariusza (1.115 zł), opłaty sądowej (200 zł) i podatku od towarów i usług (245,30 zł). Zmiana mieszkania była podyktowana potrzebą poprawy warunków bezpieczeństwa (mieszkanie przy ul. D. położone było na parterze) i zamieszkania bliżej córki. W 2011 r. powód wezwał pozwaną do wpłacenia równowartości udzielonej jej bonifikaty w kwocie 339.319,72 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że w chwili wykupu przez powódkę mieszkania przy ul. D., sprzedaży tego mieszkania i nabycia mieszkania przy ul. K. obowiązywał art. 68 ust. 2 u.g.n., który uzasadniał żądanie zwrotu bonifikaty w

wypadku, kiedy nabywca lokalu, korzystający przy jego zakupie z bonifikaty, zbył ten lokal przed upływem pięciu lat. Jednakże, na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty nie powstawał, jeżeli nabywca środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczył w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Sąd ten opowiedział się za wykładnią art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którą przeznaczenie na nabycie innego lokalu mieszkalnego tylko części środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania zakupionego z bonifikatą uzasadnia żądanie zapłaty równowartości tylko odpowiedniej części bonifikaty, odpowiadającej proporcji w jakiej pozostaje wartość nowo zakupionego mieszkania do kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu zakupionego z bonifikatą. Sąd ustalił, że pozwana na zakup nowego mieszkania przeznaczyła 83,08% środków otrzymanych ze sprzedaży lokalu nabytego od powoda, co oznacza, że powinna zwrócić powodowi jedynie odpowiednik 16,92% wykorzystanej bonifikaty w kwocie 51 238,67 zł. Sąd nie zgodził się z pozwaną, że do kosztów zakupu nowego lokalu można zaliczyć takie wydatki, jak prowizja agencji nieruchomości, czy koszty wykończenia lub remontu tego lokalu.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelację wniosły obydwie strony.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda dalszą kwotę 3 263, 63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2011 r. i odpowiednio zmienił orzeczenie o kosztach procesu. W pozostałej części apelację powoda oddalił, zaś apelację pozwanej oddalił w całości.

Zmiana wyroku była konsekwencją podzielenia przez Sąd drugiej instancji stanowiska powoda, że na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przysługuje mu prawo domagania się zapłaty równowartości zwaloryzowanej, a nie tylko nominalnej kwoty udzielonej bonifikaty. Zasądzona kwota 3 263, 63 zł uaktualnia wartość zasądzoną od pozwanej należności za okres od września 2009 r. do sierpnia 2011 r. w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych podany przez Główny Urząd Statystyczny. Dalej idące żądania zawarte w apelacji powoda Sąd oddalił.

Apelację pozwanej, która podtrzymywała stanowisko, że środki przeznaczone na remont i wykończenie lokalu oraz na prowizję agencji pośredniczącej w zakupie powinny także być uznane za wydatkowane na zakup nowego lokalu w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., Sąd odwoławczy oddalił w całości, ponieważ zgodził się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że do kosztów zakupu nowego lokalu, o których mowa w tym przepisie zaliczyć można, oprócz ceny tego lokalu, jedynie opłaty publiczne i notarialne związane z zakupem.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku zaskarżając go w całości. Skarga oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego:

- przez błędną wykładnię art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. polegającą na wadliwym przyjęciu, że konieczne jest wykorzystanie całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, aby nie powstał obowiązek zwrotu jakiegokolwiek części bonifikaty;
- przez niezastosowanie art. 5 k.c.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylecia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz w obu wypadkach – o stosowne orzeczenie kosztach postępowania kasacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania wywołanego jej wniesieniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu odwoławczego w całości, mimo że część tego orzeczenia zawierała rozstrzygnięcia korzystne dla niej. Taki charakter miało częściowe oddalenie apelacji powoda. W tym zakresie zaskarżenie wyroku Sądu drugiej instancji nie leżało w interesie pozwanej, a jej skarga kasacyjna podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398<sup>6</sup> § 3 k.p.c. jako niedopuszczalna. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 maja 2014 r. (III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108), mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy przyjął, że pokrzywdzenie

orzeczeniem (*gravamen*) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka. W rozpatrywanym wypadku nie zachodzi potrzeba rozpoznania skargi kasacyjnej od niekrzywdzącej pozwanej części orzeczenia oddalającego apelację powoda uzasadniona wystąpieniem interesu publicznego.

W pozostałym zakresie skarga kasacyjna wymaga merytorycznego rozpoznania. Podstawowym zarzutem, jaki zgłosiła skarżąca jest zarzut błędnej wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Pozwana nie zgadza się z interpretacją przyjętą przez Sądy obu instancji, zgodną z poglądem wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11, OSNC 2012/7-8/84), uznając ją za niedostatecznie daleko idącą w interpretacji celu omawianego przepisu i przedstawia własną propozycję jego rozumienia. Jej zdaniem przewidziany w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wyjątek od obowiązku zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty (dopłaty bonifikowanej części ceny) uzależniony jest jedynie od tego, by na nabycie innego lokalu mieszkalnego w okresie rocznym od dnia zbycia lokalu uzyskanego na preferencyjnych warunkach cenowych wydatkować przynajmniej część środków uzyskanych ze zbycia. Odczytanie z treści art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. takiej normy nie znajduje jednak uzasadnienia w żadnej ze stosowanych metod wykładni. Nie uzasadnia jej wykładnia językowa. Wyłączenie stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n. następuje „w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe”. Środkami uzyskanymi ze sprzedaży jest cena, za jaką nastąpiła sprzedaż. Przepis kładzie nacisk na swoistą surogację przedmiotu uzyskanego za niższą, zbonifikowaną cenę. Osoba, która uzyskała własność lokalu mieszkalnego ze znaczną pomocą publiczną nie ma obowiązku zwrotu tej pomocy wówczas, kiedy rozporządziła tym prawem w 5-letnim okresie karencji jedynie po to, aby uzyskać analogiczne prawo lepiej odpowiadające jej potrzebom i nie odniosła przy tym dodatkowych korzyści. Wniosek taki wspiera również wykładnia systemowa. Drugi wyjątek zwalniający nabywcę od obowiązku rozliczenia się z bonifikaty, związany z wyzbyciem się lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat na rzecz osoby

nie należącej do osób bliskich, odnosi się do zamiany tego lokalu na inny lokal lub na nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 4 u.g.n.). Porównanie postanowień obydwu przepisów prowadzi do wniosku, że ustawodawca konsekwentnie postanowił, iż wyzbycie się zakupionego ze znaczną ulgą lokalu przed upływem wyznaczonego ustawowo okresu tylko wtedy nie uzasadnia utraty ulgi, kiedy wiąże się jedynie z zastąpieniem zbywanego prawa analogicznym wartościowo i funkcjonalnie. W sposób dorozumiany wyrażone została w tych przepisach założenie, że poważna pomoc udzielona ze środków publicznych, jaką stanowi sprzedaż własności lokali mieszkalnych znacznie poniżej wartości, wymaga wprowadzenia środków wymuszających realizację celu takiego rozwiązania, jakim jest zapewnienie własnych mieszkań także osobom niezamożnym i ograniczających czasowo (na niezbyt długi okres 5-letni) możliwość wzbogacenia się nabywcy w drodze sprzedaży na wolnym rynku lokalu zakupionego za ułamek jego wartości. Nie ma natomiast żadnego uzasadnienia, aby za wystarczający powód rezygnacji z domagania się zwrotu wartości bonifikaty (ściśle - jej proporcjonalnie określonej części) uznać fakt wydatkowania na inny lokal części uzyskanej ze sprzedaży kwoty, oznaczałoby to bowiem, że w sensie ekonomicznym ochronie podlegałby stan, w którym nabywca uzyskał ostatecznie prawo do lokalu lub nieruchomości mieszkalnej z bonifikatą o większym rozmiarze, a niewykluczone, że całkowicie nieodpłatnie, bądź z dodatkowym zyskiem, co nastąpiło kosztem środków publicznych.

W rezultacie proponowany w skardze kasacyjnej kierunek wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie może zostać uwzględniony, na akceptację zasługuje natomiast przyjęty przez Sądy powszechne obu instancji pogląd wyrażony i szeroko umotywowany przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11), który podziela skład orzekający w niniejszej sprawie.

Natomiast uzasadniony jest zarzut nierozważenia przez Sąd Apelacyjny zasadności roszczeń powoda pod kątem ich zgodności z zasadami współżycia społecznego. Nie budzi wątpliwości w orzecznictwie, że żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. podlega takiej ocenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 494/10,

nie publ. poza baza Lex nr 1027172) i wymaga rozpatrzenia całokształtu okoliczności faktycznych występujących w danej sprawie. Takie stanowisko potwierdza możliwość odstąpienia przez właściwy organ od żądania dopłaty (zwrotu udzielonej bonifikaty) w innych wypadkach, niż przewidziane w ustawie ustanowione wprost art. 68 ust. 2c u.g.n. Z ustaleń Sądów wynikało, że do wyzbycia się mieszkania kupionego z bonifikatą i zakupu innego skłoniły pozwaną okoliczności życiowe i zdrowotne, których waga i znaczenie w zestawieniu z oceną ogólnej sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej powinna stać się bazą do zbadania, czy w tym indywidualnym wypadku zachodzą przesłanki umożliwiające uznanie roszczenia zgłoszonego przez powoda za nadużycie jego prawa podmiotowego.

Z tych względów skargę kasacyjną pozwanej należało uwzględnić w części, w którym nie została odrzucona i uchylić zaskarżony wyrok w kwestionowanym nią zakresie, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.