



Sygn. akt I CSK 1100/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa Miasta W.  
przeciwko M. K. i G. K.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 28 stycznia 2016 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 17 października 2013 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód - Miasto W. wystąpił przeciwko pozwanym małżonkom M. K. i G. K. o zwrot bonifikaty pieniężnej na podstawie art. 68 ust. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 74 ze zm.; cyt. dalej jako ustawa o gospodarce nieruchomościami). Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 341.177,54 zł z odsetkami; oddalił w pozostałym zakresie.

Zasadnicze elementy stanu faktycznego były następujące.

Powód sprzedał pozwanym w dniu 18 maja 2007 r. lokal mieszalny w budynku przy ul. W. jako dotychczasowym najemcom. Nabywcy uzyskali 90% bonifikatę (zapłacili cenę 35.815 zł zamiast 358.146 zł). Lokal ten pozwani zbyli osobom trzecim w dniu 15 października 2008 r. W dniu 19 lipca 2009 r. powodowie zawarli umowę przedwstępną w związku z ubieganiem się o nabycie nieruchomości w M. za cenę 840.000 zł i na poczet tej ceny zapłacili zbywcy nieruchomości zadek w wysokości 40.000 zł. Definitywną umowę sprzedaży pozwani zawarli w dniu 26 października 2009 r. Pozwani nie przeznaczyci całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu komunalnego na nabycie nowej nieruchomości (w wysokości 615 000), a jedynie 340.000 zł i pozyskali pozostałą kwotę potrzebną do nabycia nowej nieruchomości z kredytu bankowego. Pozostała część kwoty uzyskana ze sprzedaży lokalu przeznaczona została m.in. na zakup wyposażenia nowego domu i prace wykończeniowe. W terminie jednego roku po sprzedaży lokalu zapłacili 40.000 zł tytułem zadatku.

W ocenie Sądu Okręgowego, do roszczenia o zwrot bonifikaty ma zastosowanie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu po nowelizacji z dnia 22 października 2007 r.; Dz.U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218). Zgodnie z tym przepisem, obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty zostaje wyłączony, gdy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostały przeznaczone (w okresie 12 miesięcy od sprzedaży) na zakup innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Nie ma znaczenia to, że uprawnieni z tytułu bonifikaty nie zdążyli załatwić

formalności związanych z nabyciem nowego lokalu lub nieruchomości z przyczyn od siebie niezależnych. W terminie tym pozwani zapłacili zbywcy nieruchomości jedynie 40.000 zł tytułem zadatku (przy zawarciu umowy przedwstępnej) i tylko ta kwota została przeznaczona na cele mieszkaniowe. Sąd Okręgowy nie zgodził się z twierdzeniem pozwanych, iż wyłączenie zwrotu obejmuje także środki uzyskane ze sprzedaży lokalu, jeżeli zostały one w terminie 12 miesięcy przeznaczone na zakup nowego domu, a dopiero później fizycznie wydano je w tym celu. W ocenie tego Sądu, nie było także podstaw do zastosowania art. 5 k.c., ponieważ pozwani nie dochowali ustawowych warunków zachowania bonifikaty, a ponadto byli informowani o tych warunkach w treści umowy sprzedaży lokalu komunalnego.

W wyniku apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i obniżył zasądzoną kwotę do sumy 317.913 zł, a w pozostałym zakresie oddalił apelację.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Uzupełnił je tylko o dokonanie analizy treści dokumentów przedstawionych przez pozwanych na okoliczności finansowania i wykonywania robót budowlanych oraz przebiegu czynności niezbędnych do uzyskania kredytu bankowego. Ustalił, że część dokumentu dotyczyła zakupu mebli, a pozostała część - odnosiła się do zakupu materiałów budowlanych i wykonywanych prac. Najwcześniej wskazany zakup materiałów nosi datę 30 października 2009 r. i jest to jedyny wydatek w tym okresie. Następne faktury pochodzą już z okresu późniejszego. Z żadnego z tych dokumentów nie wynika zakup materiałów budowlanych przed dniem 15 października 2008 r., tj. datą nabycia nowej nieruchomości przez pozwanych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do przyjęcia, że pozwani zostali wprowadzeni w błąd przez nieznanego z nazwiska pracownika Urzędu Gminy odnośnie do warunków zwrotu bonifikaty. Zawarcie przez pozwanych umowy nabycia nieruchomości dopiero w dniu 26 października 2009 r. i dokonanie wówczas zapłaty sprzedającym tę nieruchomość nie nastąpiło z przyczyn niezależnych od pozwanych i przez nich niezawinionych. W art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziano stosunkowo długi, roczny termin pozwalający na uwzględnienie wszelkich czynności związanych z nabywaniem

nowej nieruchomości. W tym okresie mogły być podejmowane czynności związane z uzyskaniem kredytu bankowego.

Sąd Apelacyjny nie dostrzegł też odpowiednich podstaw do twierdzenia, że dochodzenie zwrotu bonifikaty przez stronę pozwaną stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

W skardze kasacyjnej pozwanych podnoszono zarzuty naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 227 i art. 232 k.p.c.; art. 378 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wskazywano także na naruszenie art. 118 w zw. z art. 554 k.c., art. 68 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 5 k.c.

Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie niezbędnym do stwierdzenia, czy nastąpiły odpowiednie podstawy do żądania zwrotu przed stroną powodową uzyskanej przez pozwanych bonifikaty cen w związku z nabyciem przez nich na własność mieszkania komunalnego w dniu 18 maja 2007 r. Wystraczające okazały się także ustalenia dotyczące zweryfikowania zasadności zgłoszonego przez pozwanych zarzutu nadużycia prawa przez wierzyciela (art. 5 k.c.). W związku z tym nie można twierdzić, że doszło do naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 227 i 232 k.p.c.

2. Sąd Apelacyjny istotnie nie wypowiedział się w zakresie zgłoszonego w apelacji zarzutu przedawnienia dochodzonego orzeczenia. W uzasadnieniu apelacji (k. 293 akt sprawy) pozwani twierdzili, że roszczenie strony powodowej o zwrot bonifikaty przedawnia się po upływie 3 lat, jednakże możliwe jest także zastosowanie przedawnienia przewidzianego w art. 554 k.c. W skardze kasacyjnej formułują już kategoryczny zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 118 k.c. w zw. z art. 554 k.c. Według skarżących, jeżeli roszczenie strony powodowej stało się wymagalne z dniem 16 października 2008 r. (rok od zbycia kupionego od powoda lokalu mieszkalnego), a pozew został wniesiony w dniu 24 października

2011 r. (data prezentaty na pozwie - 26 października 2011 r., k. 1 akt sprawy), to roszczenie należy uznać za przedawnione.

Stanowisko skarżących jest nietrafne. Przy rozważaniu kwestii przedawnienia roszczenia o zwrot bonifikaty (roszczenia oczywiście majątkowego) trzeba przede wszystkim przesądzić źródło jego powstania, a mianowicie - czy można je wywodzić z umowy sprzedaży pozwanym lokalu komunalnego (ze stosunku sprzedaży), czy chodzi tu o roszczenie powstające już poza tym stosunkiem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jako źródło roszczenia majątkowego o zwrot bonifikaty wskazuje się trafnie przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, OSNC-ZD 2013, nr 2, poz. 9; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2012 r., II CSK 256/12, nie publ.; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 265/14, nie publ.). Skoro roszczenie to powstaje samodzielnie ex lege, po spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 68 ust. 2 ustawy, to nie może mieć do niego zastosowania art. 554 k.c., przewidujący przedawnienie dla niektórych kategorii roszczeń wynikających z umowy sprzedaży (art. 535 k.c.). Roszczenie o zwrot bonifikaty nie jest w sensie jurystycznym roszczeniem o zwrot części ceny sprzedanego lokalu, ale samodzielnym, wynikającym ex lege roszczeniem sprzedającego odpowiadającym tylko co do wartości uzyskanej przez nabywcę bonifikaty (ulgi w zapłacie pełnej ceny).

Nawet przy założeniu, że roszczenie powoda o zwrot bonifikaty staje się wymagalne po upływie rocznego terminu, przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to nie było podstaw do twierdzenia, iż stało się ono przedawnione w chwili wniesienia pozwu (w październiku 2011 r.). Zarzut naruszenia art. 118 k.c. w zw. z art. 554 k.c. okazał się zatem nieuzasadniony.

3. Sądy meriti trafnie analizowały warunki powstania roszczenia o zwrot bonifikaty na podstawie stanu prawnego istniejącego po nowelizacji art. 68 ust. 2 ustawy po jego nowelizacji (Dz.U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218). Zgodnie z tym przepisem, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na

inne cele niż cele mieszkaniowe uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości tworzącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej w określonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Obowiązek zwrotu bonifikaty zostaje wyłączony w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy).

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi w danej sprawie, pozwani zbyli kupiony od powoda lokal mieszkalny już po kilkunastu miesiącach, a następnie nabyli nieruchomość w M. po upływie 1 roku od chwili zbycia własnego lokalu. Sądy meriti przyjęły, że tylko kwota zadatku, zapłaconego przez pozwanych zbywcy nieruchomości, została przeznaczona na nabywcę wspomnianej nieruchomości w ciągu 1 roku od sprzedaży własnego lokalu. Powołując się na potrzebę posługiwania się wykładnią celowościową, skarżący wywodzili, że nabyta przez nich nieruchomość została zakupiona w tzw. stanie półdeweloperskim i na dzień jej zakupu niemożliwe było zamieszkanie w niej, chociaż nieruchomość została zakupiona właśnie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych. Skoro koniecznym było wykończenie i remont zakupionej nieruchomości celem doprowadzenia jej do stanu używalności i zamieszkania w niej, to wspomniane starania (przygotowania) pozwanych mieszczą się w pojęciu wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży bonifikowanego lokalu na nabycie innej nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę na to, że w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy sformułowany został wyjątek od ogólnej zasady przewidzianej w art. 68 ust. 2 tej ustawy, zgodnie z którą istnieje obowiązek zwrotu bonifikaty w razie zbycia lokalu mieszkalnego w ciągu pięciu lat od chwili jego nabycia na warunkach preferencyjnych. Przewidziano zatem możliwość wyłączenia obowiązku zwrotu nawet wówczas, gdy doszło do zbycia nabytego lokalu przed upływem pięcioletniego terminu, a uzyskane ze sprzedaży fundusze przeznaczone zostały także na polepszenie sytuacji mieszkaniowej uprawnionych. W art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy określono

jednak pewne ściśle wymagania wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty odnośnie do przeznaczenia uzyskanych wcześniej funduszy ze sprzedaży własnego mieszkania i czasu takiego przeznaczenia. Fundusze takie powinny być bowiem wydane efektywne na nabycie innego lokalu lub nieruchomości (o funkcji mieszkaniowej) i to w ciągu jednego roku od chwili dokonania zbycia własnego lokalu. Chodzi tu zatem o odpowiednie, funkcjonalne i w miarę niezwłoczne przeznaczone przez zbywcę własnego lokalu funduszy uzyskanych z takiego zbycia, jeżeli podjął on decyzję o zmianie swojej sytuacji mieszkaniowej przed upływem pięciu lat od nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych.

Z ustaleń faktycznych wynika, że powodowie w okresie jednego roku po zbyciu własnego lokalu uiścili zadatek w wysokości 40.000 zł w związku z zawarciem umowy przedwstępnej nabycia nowej nieruchomości. Kwota ta niewątpliwie mieści się w kategorii wydatków przeznaczonych na nabycie tej nieruchomości. Do wydatków takich należałoby zaliczyć także zakup materiałów budowlanych przeznaczonych do wykończenia nabytej nieruchomości, jednakże wydatki te zostały poniesione w październiku 2009 r., a więc po upływie rocznego terminu przewidzianego w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy. Późniejsze wydatki nie mogą być już brane pod uwagę, nawet gdyby służyły celom mieszkaniowym. Należy przy tym zaznaczyć, że czynności przygotowawcze związane z ewentualnym zakupem nowego lokalu (nieruchomości) na warunkach preferencyjnych mogłyby być zawsze rozpoczęte jeszcze przed zbyciem własnego lokalu mieszkalnego.

W tej sytuacji nie można uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Ustalony stan faktyczny sprawy nie uzasadnia zarzutu pozwanych naruszenia art. 5 k.c. Sądy meriti trafnie wyjaśniły, że w danej sprawie nie zachodzą jakieś szczególne, wyjątkowe okoliczności (np. losowe) uzasadniające przyjęcie, iż dochodzenie od pozwanych zwrotu bonifikaty pieniężnej stanowi nadużycie prawa. Z ustaleń faktycznych Sądów meriti nie wynika fakt wprowadzenia pozwanych w błąd przez pracownika strony powodowej, na który powołano się w motywach skargi kasacyjnej (s. 13 skargi).

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną pozwanych (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.) i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c.).

kc