

Sygn. akt III CZP 131/09

## UCHWAŁA

Dnia 24 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Marlenie B. i Andrzejowi B.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 24 lutego 2010 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy we W.

postanowieniem z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt II Ca 1117/08,:

"Czy regulacja art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu nadanym przez art. 1 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), przewidująca zwolnienie nabywcy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, odnosi się wyłącznie do umów sprzedaży zawieranych przez gminę z najemcami po dacie wejścia w życie wskazanej nowelizacji, tj. po 22 października 2007 r., czy też znajduje zastosowanie także do umów sprzedaży zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 wymienionej ustawy w jej brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz.U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492), tj. od 22 września 2004 r. do 21 października 2007 r.)?"

podjął uchwałę:

**Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz.U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r.**

#### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 25 września 2008 r. oddalił, oparte na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., dalej: "u.g.n."), powództwo Gminy W. przeciwko Marlenie i Andrzejowi małżonkom B. o zasądzenie kwoty 50000 zł z odsetkami tytułem „zwrotu” bonifikaty udzielonej pozwanym przy sprzedaży, w dniu 2 sierpnia 2005 r., przez Gminę na ich rzecz lokalu mieszkalnego. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że do sytuacji osoby zbywającej lokal nabyty od gminy należy stosować zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej w stosunku do zdarzeń powstałych po wejściu jej w życie. W dacie zbycia lokalu przez pozwanych tj. w dniu 6 grudnia 2007 r. obowiązywał art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. dodany ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Według zaś jego treści, przepisu ust. 2 artykułu 68 tej ustawy, przewidującego obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty, nie stosuje się 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.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) z dniem 22 października 2007 r. nastąpiło rozszerzenie katalogu sytuacji, które wyłączały obowiązek, określony w art. 68 ust. 2 u.g.n., zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustawodawca wyłączył ten obowiązek także w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego 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 u.g.n.). Istota przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga więc rozstrzygnięcia kwestii, w jakim momencie powstaje stosunek prawny, którego treścią jest obowiązek zwrotu bonifikaty przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n.

W orzecznictwie (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184), a także niekiedy w doktrynie przyjmuje się, że zastrzeżenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty jest elementem umowy sprzedaży lokalu. Zastrzeżenie to ściśle związane ze stosunkiem sprzedaży, w ramach którego bonifikata została udzielona, stanowi jej konieczny element nawet wówczas, gdy w umowie sprzedaży nie zostało wyraźnie przewidziane. Treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie tej umowy jest bowiem określona nie tylko jej postanowieniami, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. To, że czynność prawna wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz wynikające także z ustawy, wynika jednoznacznie z art. 56 k.c. Z tych założeń wyprowadzone zostało stanowisko, że stosunek prawny, kreujący „potencjalny” obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje już w chwili nabycia lokalu mieszkalnego od gminy.

Skład Sądu Najwyższego rozpoznający niniejsze zagadnienie prawne tego stanowiska nie podziela. Z punktu widzenia konstrukcji prawnych znanych prawu

cywilnemu „potencjalny” charakter obowiązku zwrotu bonifikaty najbliższy jest warunkowi w rozumieniu art. 89 k.c. Artykuł 68 u.g.n. jednak nie posługuje się tym pojęciem w odniesieniu do żadnego z obowiązków powstających w związku z nabyciem lokalu, a jednocześnie tezy o zastosowaniu konstrukcji warunku nie sposób pośrednio wywieść z brzmienia tego artykułu. Skutek prawny umowy w postaci przeniesienia prawa do lokalu ma charakter definitywny. Także zapłata preferencyjnej (uwzględniającej bonifikatę) ceny za lokal (nieruchomość) nie jest opatrzona warunkiem. Oprócz tych dwu podstawowych dla umowy sprzedaży obowiązków ustawodawca nie obciążył nabywcy innymi obowiązkami, w tym np. obowiązkiem powstrzymania się w określonym czasie (5-10 lat) od dalszego rozporządzania lokalem (nieruchomością) z zastrzeżeniem, że niewykonanie tego obowiązku będzie skutkowało powstaniem po stronie gminy wierzytelności o zapłatę kwoty odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie. Wprowadzenie takie zbycie rzeczywiście prowadzi do powstania obowiązku zwrotu bonifikaty, jednak jest to efektem zastosowania wprost art. 68 ust. 2 u.g.n., nie zaś skutkiem niewykonania obowiązku powstrzymania się ze sprzedażą lokalu.

Z art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego zobowiązania od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się w razie przedwczesnego (przed upływem terminów 5 lub 10 lat) dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie sposób uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, której potrzeba dla wypełnienia hipotezy z art. 68 ust. 2 u.g.n.

Za tym stanowiskiem przemawia również to, że powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione od odrębnego zdarzenia – dokonania „dalszego” zbycia lokalu (nieruchomości) przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych. Dopiero ten fakt ustawa wiąże z możliwością powstania obowiązku zwrotu bonifikaty. Odrębne od zapłaty preferencyjnej ceny z umowy sprzedaży jest także

świadczenie należne gminie, czyli „zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego nie jest „potencjalny”, „warunkowy” obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, lecz obowiązek takiej zapłaty, który powstaje i staje się wymagalny już od chwili powstania tego stosunku zobowiązaniowego, czyli z momentem dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Nie zachodzi natomiast taki stan prawny, w którym stosunek zobowiązaniowy powstawałby z chwilą „pierwotnego” zbycia, a wynikającego z niego „potencjalnie” obowiązku nie można byłoby dochodzić aż do chwili „dalszego” zbycia prawa do lokalu.

Konstrukcja warunkowej skuteczności jest właściwa dla zobowiązań powstających na podstawie czynności prawnych, przy czym warunek stanowi dodatkowe zastrzeżenie umowne (element podmiotowo istotny treści czynności prawnej). Zastrzeżenie warunku powoduje, że stosunek prawny istnieje, a staje się skuteczny (lub przestaje wywoływać skutki prawne) z chwilą ziszczenia się warunku. Tymczasem, jak wskazano, w świetle art. 68 ust. 2 u.g.n. zastrzeżenie w umowie zbycia lokalu obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest potrzebne, a gdyby nawet nastąpiło, stanowiłoby jedynie powtórzenie formuły ustawowej. Dalsze zbycie nieruchomości jest zatem bliższe przesłance skuteczności (*conditio iuris*) zdarzenia prawnego, powodującej, że dopiero „dopełnienie się” tej przesłanki (przy jednoczesnym zaistnieniu pozostałych przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n.) może być uznane za ostatni element niezbędny do powstania stosunku prawnego. Wynikający z niego obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma już charakteru „warunkowego” – z chwilą powstania stosunku prawnego gmina jest uprawniona do dochodzenia od nabywcy zapłaty sumy odpowiadającej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty.

Nie sposób pominąć, że „sztuczna” jest konstrukcja prawna zakładająca wieloletnie (5, 10 lat) trwanie stosunku prawnego, z którego nie wynika żaden obowiązek określonego zachowania się - aż do zbycia nieruchomości „uruchamiającego” konieczność zwrotu bonifikaty. Prostsza i bardziej czytelna jest konstrukcja zakładająca, że z momentem spełnienia się wszystkich przesłanek wskazanych w art. 68 ust. 2 (w odniesieniu do osób bliskich - w art. 68 ust. 2 w zw.

z ust. 2b) z mocy prawa powstaje obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, który niejako „od razu” może być realizowany przez wierzyciela.

Trzeba zauważyć, że pogląd, iż obowiązek zwrotu bonifikaty jest wynikającym z ustawy skutkiem umowy „pierwotnego” nabycia lokalu mieszkalnego, odnosił się do art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed 22 października 2007 r. Wówczas to podmiotem zobowiązanym do zwrotu bonifikaty był „pierwotny” nabywca lokalu, czyli strona umowy z gminą, a w drodze spadkobrania zobowiązanym mógł także zostać spadkobierca „pierwotnego” nabywcy, który na podstawie sukcesji uniwersalnej wchodził w sytuację prawną spadkodawcy. Po zmianach wprowadzonych w 2007 r. poglądu o umownym pochodzeniu obowiązku zwrotu bonifikaty nie sposób pogodzić z powstaniem takiego obowiązku w odniesieniu do osób bliskich, które na podstawie art. 68 ust. 2b u.g.n. stają się zobowiązane do zwrotu bonifikaty. Osoba bliska, będąca nabywcą lokalu od „pierwotnego” nabywcy, nie jest przecież stroną umowy z gminą, czyli tej umowy, która miałaby być źródłem obowiązku zwrotu bonifikaty, wynikającego z ustawy (art. 56 k.c.), a niewyrażonego wprost w czynności prawnej. Istotne natomiast zastrzeżenia nasuwa stanowisko, że „potencjalny” obowiązek zwrotu bonifikaty powstaje wskutek zawarcia pierwszej umowy, a następnie w razie kolejnego zbycia „przechodzi” na osobę bliską. Wprawdzie po wejściu w życie nowelizacji ustawy z 24 sierpnia 2007 r. w orzecznictwie używano pojęcia „przejścia” („potencjalnego”) obowiązku zwrotu bonifikaty z „pierwotnego” nabywcy na rzecz osoby bliskiej, następującego w związku z dokonaniem zbycia lokalu, niemniej jednak do takiego wnioskowania brak jest podstaw w treści art. 68 u.g.n. Przeciwnie, obowiązek ten nie „przechodzi” na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a. Po spełnieniu się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. po stronie gminy z mocy powołanych przepisów powstaje przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie – mimo to, że osoba bliska nie była stroną umowy „pierwotnego” nabycia lokalu. Ponadto, jeśli ten obowiązek miałby być przedmiotem jakiegoś „przejścia”, przybierałby postać zobowiązania realnego, w którym każdorazowym zobowiązanym jest określony podmiot stosunku

prawnorzeczowego. Mówiąc inaczej, osoba bliska będąca sukcesorem prawa do lokalu pod tytułem szczególnym stawałaby się jednocześnie podmiotem zobowiązanym „potencjalnie” do zwrotu bonifikaty. Konstrukcja zobowiązania realnego powinna jednak wyraźnie wynikać z treści przepisów, a trudno dostrzec ją w regulacjach art. 68 ustawy.

Pogląd, że stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili „dalszego” zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. wspiera odwołanie się do zasady, że w razie wątpliwości powinno się stosować prawo nowe (czyli do zasady priorytetu ustawy nowej), które także wskazuje na stosowanie przepisów ustawy w jej znowelizowanej postaci, a także postulat nierozszerzającej interpretacji przepisów wprowadzających ograniczenia prawa własności.

Reasumując, zasadne jest stanowisko, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Natomiast kolejny, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili „dalszego” zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Oznacza to, że w przypadku kiedy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, z uwzględnieniem treści jej przepisów powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia, dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i „pierwotnym” nabywcą lokalu.

Z tych przyczyn podjęto uchwałę o treści, jak w sentencji.

