

Uchwała z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)

Sędzia SN Bogumiła Ustjanicz

Sąd Najwyższy 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 Wrocławiu postanowieniem z dnia 24 listopada 2009 r.:

"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 dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r.)?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: 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. o zmianie

ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (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 dla Wrocławia-Śródmieścia wyrokiem z dnia 25 września 2008 r. oddalił, oparte na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: 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 50 000 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 czasie 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 jego treści, przepisu art. 68 ust. 2 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 wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt. 5

u.g.n.). Istota przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga więc rozstrzygnięcia, w jakiej chwili powstaje stosunek prawny, którego treścią jest obowiązek zwrotu bonifikaty przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n.

W orzecznictwie, a także niekiedy w doktrynie przyjmuje się, że zastrzeżenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty jest elementem umowy sprzedaży lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184). 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, przewidziano jednoznacznie w 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 można 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. Wprawdzie 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 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 można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy 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 czasu powstania tego stosunku zobowiązaniowego, czyli z chwilą 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. 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 zdarzenia prawnego (*conditio iuris*), 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.

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 jest sztuczna. Prostsza i bardziej czytelna jest konstrukcja zakładająca, że z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek wskazanych w art. 68 ust. 2, a w odniesieniu do osób bliskich w art. 68 ust. 2 w związku z ust. 2b, z mocy prawa powstaje obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, który niejako od razu może być realizowany przez wierzyciela.

Pogląd, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wynikającym z ustawy skutkiem umowy „pierwotnego” nabycia lokalu mieszkalnego, odnosił się do art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed dnia 22 października 2007 r. Wówczas 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 można 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 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 dnia 24 sierpnia 2007 r. w orzecznictwie używano pojęcia „przejścia” obowiązku zwrotu bonifikaty z pierwotnego nabywcy na rzecz osoby bliskiej, następującego w związku z dokonaniem zbycia lokalu, niemniej jednak do takiego wnioskowania nie ma

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 związku 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 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 zasada, iż w razie wątpliwości powinno się stosować prawo nowe, również wskazująca 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. Kolejny natomiast, 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 gdy takie zbycie miało miejsce po wejściu w życie ustawy nowelizującej, powinna nastąpić ocena skutków tego zdarzenia dokonana pod kątem powstania stosunku prawnego między gminą i „pierwotnym” nabywcą lokalu z uwzględnieniem treści przepisów tej ustawy.

Z tych przyczyn podjęto uchwałę, jak na wstępie.

