



Sygn. akt II CSK 256/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko M. W. – J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 grudnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 grudnia 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy, po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Miasta S. przeciwko M. W. – J., wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2011 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 86 681,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty. Ustalił, że w dniu 30 grudnia 1998 r. powódka zawarła z pozwaną i jej ówczesnym mężem T. W. umowę, na podstawie której ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy P. [...] w S. i sprzedała go pozwaną i jej mężowi na zasadzie wspólności majątkowej wraz z określonym udziałem we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz w użytkowaniu wieczystym działki gruntu pod budynkiem. Wartość lokalu ustalono na kwotę 103 205 zł, którą obniżono o 40% ze względu na złożenie wniosku w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r. i o dalsze 30% ze względu na jednorazową wpłatę. Ostatecznie, tytułem ceny nabywcy zapłacili kwotę 43 346,10 zł. W § 4 umowy strony stwierdziły, że zawierają ją w trybie ustaw: z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) i z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.).

Za podstawę udzielenia bonifikaty powódka przyjęła uchwałę nr XLI/5122/97 Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. W uchwale tej nie skonkretyzowano, że dotyczy ona lokalu położonego w budynku przy P.[...], nie zaznaczono też, że z bonifikaty mają skorzystać M. i T. W.

W dniu 22 grudnia 1999 r. pozwana wspólnie z ówczesnym mężem sprzedali lokal nabyty od powódki, położony przy P.[...], synowej J. W. za cenę 500 000 zł, a za pieniądze uzyskane ze sprzedaży nabyli lokal mieszkalny położony w S. przy ul. O.[...].

W 2004 r. T. W. zmarł, a spadek po nim nabyła w całości pozwana. W 2005 r. pozwana wyszła za mąż ponownie.

Pismem z dnia 19 listopada 2008 r. Prezydent Miasta S. - powołując się na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2010 r. Nr

102, poz. 651 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) – wezwał pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 86 681,91 zł.

Powódka liczy 72 lata, a jej mąż 85 lat. Nadal jest właścicielką mieszkania przy ul. O., ale zamieszkuje w mieszkaniu męża. W mieszkaniu przy ul. O. nikt nie mieszka, czasami korzystają z niego wnuki pozwanej. Pozwana pobiera emeryturę w kwocie 1 449 zł miesięcznie.

Sąd Okręgowy uznał, że dla oceny zasadności żądania zwrotu bonifikaty istotny jest stan prawny obowiązujący w dacie zbycia przez pozwaną i jej męża lokalu nabytego od powódki. Art. 68 ust. 2 u.g.n. wówczas stanowił, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7. W dniu 22 grudnia 1999 r. powstało zatem roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty, które stało się wymagalne w styczniu 2000 r., kiedy to powódka dowiedziała się o sprzedaży lokalu. Podniesiony przez pozwaną zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego Sąd uznał za nieuzasadniony.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powódki kwotę 86 681,91 zł obniżył do kwoty 65 988,79 zł, a w pozostałej części powództwo oraz apelację oddalił. Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadniony zarzut pozwanej, że w umowie z dnia 30 grudnia 1998 r. nie doszło do udzielenia bonifikaty, ponieważ udzielenie bonifikaty mogło nastąpić za zgodą rady gminy, a uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. nie miała charakteru indywidualnego. Stwierdził, że uchwała ta była wprawdzie wadliwa, niemniej została podjęta w granicach kompetencji rady gminy i w związku z tym stanowiła podstawę udzielenia bonifikaty, a treść zawartej umowy dowodzi jednoznacznie, że pozwana i jej nieżyjący obecnie mąż z bonifikaty skorzystali. Wola żądania zwrotu bonifikaty – wbrew odmiennemu pogładowi pozwanej – nie musiała być wyrażona przez organ wykonawczy gminy w formie decyzji administracyjnej.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwałach z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10,

oraz w wyroku z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, Sąd Apelacyjny przyjął, że obowiązek zwrotu bonifikaty ma swe źródło w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy w umowie sprzedaży zamieszczono zastrzeżenie o możliwości zwrotu, czy zostało ono pominięte.

Uznając żądanie zwrotu bonifikaty za usprawiedliwione co do zasady, Sąd Apelacyjny stwierdził, że waloryzacja została dokonana w sposób nieprawidłowy. Nie można bowiem dokonywać waloryzacji bonifikaty na dzień wystąpienia z żądaniem jej zwrotu, skoro powódka dowiedziała się o spełnieniu przesłanek tego żądania w styczniu 2000 r., a wystąpiła z nim dopiero w pozwie z dnia 5 maja 2009 r. Bonifikata powinna być zwaloryzowana według wskaźników obowiązujących w styczniu 2000 r. i wyrażać się kwotą 65 988,79 zł. Skoro zaś roszczenie o zapłatę tej kwoty powstało w styczniu 2000 r., a więc za życia T. W., to - zgodnie z art. 922 § 1 k.c. - przeszło na pozwaną, jako jego spadkobierczynię.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji w kwestii braku podstaw do objęcia pozwanej ochroną przewidzianą w art. 5 k.c.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana, powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wniosła o jego uchylenie w części orzekającej co do istoty sprawy (pkt I) i oddalającej apelację (pkt II) oraz o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 18 kwietnia 2011 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie w zaskarżonej części wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa. Wskazała na naruszenie art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n. przez przyjęcie, że pomimo braku uchwały rady gminy o charakterze indywidualnym powódka skutecznie udzieliła bonifikaty oraz że można dochodzić zwrotu bonifikaty bez uprzedniej decyzji administracyjnej, art. 922 § 1 i art. 1034 k.c. w związku z art. 68 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że pozwana odpowiada solidarnie z mężem za dług, który powstał po jego śmierci, i art. 5 k.c. przez przyjęcie, że zaniechanie poinformowania pozwanej

o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i przesłankach tego żądania nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W chwili zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 1 w budynku przy P. [...] oraz jego sprzedaży skarżącej i jej ówczesnemu mężowi artykuł 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. stanowił, że właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody lub rady gminy, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, a art. 68 ust. 2 u.g.n. – że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równiej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 i 7.

Nawiązując do przytoczonej regulacji, skarżąca zmierza do wykazania, że w umowie z dnia 30 grudnia 1998 r. nie doszło do skutecznego udzielenia bonifikaty, ponieważ powołanie się na uchwałę Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków – ze względu na jej generalny charakter – nie może być uznane za spełnienie wymaganej przez art. 68 ust. 1 u.g.n. przesłanki zgody na udzielenie bonifikaty.

Podjmując ten problem trzeba stwierdzić, że był on już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie o zwrot kwoty równej bonifikacie udzielonej nabywcy innego lokalu położonego w tym samym budynku, zakończonej wyrokiem z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11 (nie publ.). W sprawie tej Sąd Najwyższy zauważył, że po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami rady gmin realizowały kompetencje określone w art. 68 ust. 1 u.g.n. w drodze uchwał, w których w sposób generalny wskazywały nieruchomości podlegające sprzedaży z bonifikatami oraz wysokość bonifikat. Praktyka ta została zakwestionowana w orzecznictwie sądów administracyjnych, sądy te bowiem, na gruncie stanu prawnego obowiązującego do czasu nowelizacji art. 68 u.g.n., która weszła w życie z dniem 7 stycznia 2010 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 206, poz. 1590), postrzegały zgodę na udzielenie bonifikaty jako akt indywidualny, odnoszący

się do konkretnej nieruchomości lub do konkretnego nabywcy (zob. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 maja 2002 r., I S.A. 413/02, nie publ., z dnia 6 marca 2007 r., I OSK 1941/06, nie publ., z dnia 3 kwietnia 2007 r., I OSK 61/07, nie publ., z dnia 22 lipca 2008 r., I OSK 166/08, nie publ. I z dnia 10 marca 2009 r., I OSK 1340/08, nie publ.). Z dniem 7 stycznia 2010 r. stan prawny uległ zmianie, ponieważ ustawodawca w art. 68 ust. 1b u.g.n. przewidział, że w uchwale rady, o której mowa w ust. 1, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, a w art. 68 ust. 1 u.g.n. – że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie uchwały rady. Ustawodawca zrezygnował tym samym z wymagania wyrażonej w uchwale indywidualnej zgody rady gminy na rzecz generalnego określenia warunków preferencyjnego nabycia nieruchomości. Sąd Najwyższy podkreślił, że uchwała Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. nie mogła być przedmiotem kontroli sądów powszechnych pod kątem prawidłowości wyrażenia w niej zgody, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., ponieważ kontrola zgodności tej uchwały z prawem mogła być przeprowadzona tylko przez organy nadzoru i sądy administracyjne (art. 85 i nast. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.). Konkludując, Sąd Najwyższy stwierdził, że skoro we właściwym trybie nie doszło do wyeliminowania uchwały Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r., była ona dla sądów orzekających wiążąca i trzeba przyjąć, że jej podjęcie czyniło zadość przesłance zgody wymaganej wówczas przez art. 68 ust. 1 u.g.n.

Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w powołanym wyroku Sądu Najwyższego oraz argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. Tym samym zarzut naruszenia art. 68 ust. 1 i 2 u.g.n. przez przyjęcie, że powołanie się w umowie z dnia 30 grudnia 1998 r. na uchwałę Rady Miasta S. nr XLI/522/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. mogło być uznane za spełnienie przewidzianej w art. 68 ust. 1 u.g.n. przesłanki zgody na udzielenie bonifikaty, trzeba uznać za nieuzasadniony.

Skarżąca nie ma również racji wskazując na naruszenie art. 922 § 1 i art. 1034 k.c. w związku z art. 68 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że odpowiada za dług

męża, który powstał po jego śmierci. Zarzut ten jest wynikiem błędnego przekonania skarżącej, że roszczenie, które powódka wywodzi z art. 68 ust. 2 u.g.n., mogłoby powstać najwcześniej w dniu wezwania do zwrotu bonifikaty w kwocie 86 681,91 zł, tj. w dniu 19 listopada 2008 r., a więc po śmierci męża. Zgodnie natomiast z utrwalonym już w orzecznictwie stanowiskiem, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty nie jest elementem umowy sprzedaży nieruchomości, obowiązek ten bowiem – jak wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. – jest treścią odrębnego zobowiązania wynikającego z ustawy, które aktualizuje się w razie przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. W konsekwencji, obowiązek zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje i staje się wymagalny z chwilą przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych. Podstawę rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowi w związku z tym stan prawny z chwili przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na warunkach preferencyjnych (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 82, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2010 r., III CZP 60/10, nie publ., oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, nie publ. i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11, nie publ.).

Kontynuując utrwalony kierunek orzecznictwa, należy przyjąć, że w niniejszej sprawie roszczenie o zwrot kwoty równej bonifikacie udzielonej skarżącej i jej mężowi powstało w dniu 22 grudnia 1999 r., z chwilą sprzedaży lokalu nabytego od powódki na warunkach preferencyjnych, a więc za życia T. W., który zmarł w 2004 roku. Obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie wygasł z chwilą jego

śmierci, lecz zgodnie z art. 922 § 1 k.c. przeszedł na jego następczynię prawną, którą jest skarżąca. Według tego przepisu bowiem, o zakresie obowiązków majątkowych zmarłego, które przejdą na jego spadkobierców decyduje stan istniejący w chwili otwarcia spadku. Jeżeli w tej dacie istniało już zobowiązanie, którego treścią był obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, zobowiązanie to przechodzi na spadkobierców (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101 i z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 461/07, nie publ. i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 134/11).

Myli się też skarżąca przyjmując, że wystąpienie przez powódkę z żądaniem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powinno być poprzedzone wydaniem przez Prezydenta Miasta S. decyzji administracyjnej. Roszczenie o zwrot bonifikaty powstaje bowiem *ex lege* z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., ma charakter cywilnoprawny i jego dochodzenie w drodze procesu cywilnego nie jest uzależnione od uprzedniego wydania przez właściwy organ decyzji administracyjnej.

Pozbawiony racji jest również zarzut obrazy art. 5 k.c. przez przyjęcie, że zaniechanie poinformowania skarżącej o możliwości żądania zwrotu bonifikaty i przesłankach tego żądania nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Trzeba przypomnieć, że zasady współżycia społecznego są pojęciem pozostającym w ścisłym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy oraz że art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy. Sądy orzekające nie dopatrzyły się szczególnych i wyjątkowych okoliczności świadczących o sprzeczności dochodzonego żądania z zasadami współżycia społecznego i ocenę tę trzeba uznać za prawidłową. Zarzut braku poinformowania skarżącej o możliwości żądania zwrotu bonifikaty nie może odnieść zamierzonego skutku, skoro w umowie z dnia 30 grudnia 1998 r. strony wyraźnie stwierdziły, że zawierają ją w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1994 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw i zgodnie z art. 98 oraz

art. 99 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania kasacyjnego w wysokości określonej w § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1449 ze zm.).