



Sygn. akt II CSK 484/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Miasta G.

przeciwko Wyższej Informatycznej Szkole Zawodowej w G.

w likwidacji

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 lutego 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Gmina Miasto G., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniosła o zasądzenie od Wyższej Informatycznej Szkoły Zawodowej w G. w likwidacji (WISZ) kwoty 468.969,39 złotych tytułem zwaloryzowanych kwot bonifikat udzielonych pozwanej przy oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w G.

Pozwana WISZ wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła, że Prezydent Miasta G. wyraził zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Według pozwanej nie doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego ale przejęcia przedsiębiorstwa przez Państwową Wyższą Szkołę Zawodową w G. (PWSZ), a ponadto roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na treść art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 29 października 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo co do dochodzonej kwoty oraz umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa o zapłatę kwoty 32.417,44 złotych. Podstawę rozstrzygnięcia w pierwszej instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne: Umową z dnia 10 października 2002 r. Miasto G. oddało WISZ w użytkowanie wieczyste na 99 lat działkę gruntu nr 1273 o powierzchni 6.448 m², położoną w G. przy ul. M.34 oraz sprzedało tej Szkole trzy usytuowane na tej działce budynki w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na realizację celu publicznego – prowadzenie Wyższej Informatycznej Szkoły Zawodowej w G. W umowie ustalono, że w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inny cel przed upływem 10 lat od dnia sprzedaży, WISZ będzie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Cena sprzedaży budynku po udzieleniu 50% bonifikaty wyniosła 196.225,50 złotych. Kolejną umową zawartą dnia 11 października 2006 r. pozwana nabyła od powódki położoną przy ul. M. 32 inną nieruchomość o powierzchni 0,5436 ha zabudowaną budynkiem koszarowym, dwupiętrowym. W umowie tej również przewidziano, że w razie zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na inny cel przed upływem 10 lat od sprzedaży WISZ będzie zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. Jak

ustalił sąd, pozwana przeprowadziła kapitalny remont pierwszego z nabytych budynków za kwotę 2.896.400 złotych. W związku z niżem demograficznym, wysokimi kosztami kształcenia inżynierów informatyki, brakiem dotacji państwowej dla uczelni niepublicznych oraz niemożnością dalszego zwiększania opłat czesnego, brakiem perspektyw rozwoju uczelni pozwana rozważała zakończenie prowadzonej przez siebie działalności edukacyjnej związku. Od 2006 r. pozwana notowała straty. Aby utrzymać w G. kształcenie studentów w kierunku technicznym jako sposób zakończenia działalności, wybrano przekazanie tej działalności dla PWSZ, która miała także przejąć bazę lokalową wraz z wyposażeniem. Po uzyskaniu zgody Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego na ten sposób likwidacji WISZ dnia 10 stycznia 2009 r. otwarto jej likwidację a likwidatorem została powołana dotychczasowa kanclerz uczelni G. L. Umową z dnia 23 lutego 2009 r. WISZ w likwidacji sprzedała PWSZ nieruchomość położoną przy ul. M. 32 z nadającym się do remontu budynkiem oraz zbyła prawo wieczystego użytkowania działki położonej przy ul. M. 34 oraz prawo własności położonego na tej działce budynku w bardzo dobrym stanie technicznym, wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem w celu prowadzenia działalności w zakresie nauki i szkolnictwa. Cena nabycia wyniosła 6.210.000 złotych, przy czym część tej kwoty nabywca miał za zgodą zbywcy przelać na rzecz jego wierzycieli. PWSZ nabyła nieruchomości z przeznaczeniem na cele działalności statutowej i w tym celu zobowiązała się przejąć od początku semestru letniego roku akademickiego 2008/2009 studentów WISZ w likwidacji. Następnie 9 marca 2009 r. WISZ w likwidacji przekazała PWSZ całe wyposażenie uczelni z przeznaczeniem na działalność w zakresie nauki i szkolnictwa. PWSZ kontynuuje tę działalność. Zostały zachowane informatyczne kierunki kształcenia. Ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości pozwana WISZ w likwidacji pokryła swoje zobowiązania finansowe z lat ubiegłych, spłaciła też wszystkie kredyty. Pozostałe środki są przeznaczane na finansowanie Zachodniego Centrum Innowacji, którego pozwana jest udziałowcem. WISZ zatrudnia jedynie likwidatora i księgową. Wysokość udzielonych bonifikat po ich waloryzacji dla nieruchomości położonej przy ul. M. 34 wyniosła 228.642,94 złotych, a dla nieruchomości położonej przy ul. M. 32 jest to kwota 272.734,89 złotych. Prezydent Miasta G., który wcześniej utrzymywał kontakty służbowe i

towarzyskie z kanclerz WISZ G. L., po uzyskaniu informacji o porozumieniu zawartym przez WISZ i PWSZ oświadczył, że w przypadku sprzedaży nieruchomości będzie domagał się zwrotu udzielonych bonifikat, po ich waloryzacji i stanowisko to konsekwentnie podtrzymywał aż do ostatecznego wezwania pozwanej do zapłaty z dnia 21 października 2009 r. Sąd Rejonowy ustalił także, że działalności WISZ towarzyszyły liczne wydarzenia naukowe i zawodowe, które promowały Miasto G. Była to jedyna uczelnia techniczna w północnej części województwa i druga, po Uniwersytecie w województwie.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy przyjął, że do żądania powoda ma zastosowanie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm. później jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm. i z 2004 nr 261, poz. 2603 ze zm., a obecnie jedn. tekst Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej jako u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym w momencie zaistnienia przesłanek do zwrotu bonifikaty i zdaniem sądu, w związku ze zbyciem nieruchomości, zostały spełnione przesłanki do jego zastosowania. Sąd podkreślił brak wykazania, że Prezydent Miasta G. złożył oświadczenie, iż nie będzie domagał się od pozwanej zwrotu bonifikat. Uznał natomiast za uzasadniony podniesiony przez WISZ zarzut sprzeczności zgłoszonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego i społeczno gospodarczym przeznaczeniem prawa. Sąd Okręgowy wziął bowiem pod uwagę szczególną sytuację, w której pomimo zbycia nieruchomości cel udzielonych bonifikat został zachowany, a także niewątpliwy wkład WISZ dla dobra Miasta G. i jego mieszkańców.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 lutego 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego oddalający powództwo w ten sposób, że zasądził na rzecz powódki kwotę 468.969,39 złotych oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania stosownie do jego wyniku.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości dotychczasowe ustalenia faktyczne. Nie podzielił jedynie wniosków Sądu Okręgowego, iż w tym stanie faktycznym zaistniały przesłanki do zastosowania art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny zarzucił brak rozważenia, że po sprzedaży nieruchomości przed upływem 10 lat od ich zakupu

pozwana pozostała „wzbogacona” o kwotę ok. 2 milionów złotych. Nieruchomości nabyte w 2002 i 2006 r. za kwotę 450.000 złotych powódka zbyła następnie za kwotę ok. 6.200.000 złotych, co przy uwzględnieniu, że poniosła koszty remontu budynku położonego na jednej z działek w kwocie 2,8 mln złotych, przyniosło „wzbogacenie” o kwotę 2 miliony złotych. Podkreślił, że zgodnie z art. 27 ust. 8 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. nr 164, poz. 1365, ze zm.) tryb likwidacji uczelni niepaństwowej w zakresie uregulowanym w ustawie określa jej statut. W § 53 tego statutu przewidziano, że z dniem zakończenia likwidacji uczelni jej majątek oraz zobowiązania przejmuje założyciel. Podzielił stanowisko powódki, że żądanie zwrotu bonifikaty nie krzywdzi pozwanej, skoro z jednej strony kończy ona działalność, która stanowiła podstawę decyzji o sprzedaży jej nieruchomości z bonifikatą, a z drugiej strony uzyskuje środki pieniężne dużo większe, niż wydane w celu ich nabycia. Zbywając nieruchomość Gmina udzieliła pozwanej nie tylko bonifikaty w cenie, ale nadto tak ustaloną preferencyjną cenę rozłożyła jeszcze na 10 – rocznych rat. Oznacza to, że WISZ do daty wtórnego zbycia nieruchomości musiała wyłożyć z własnych środków i zapłacić jedynie część ceny, obniżonej o połowę przez udzieloną bonifikatę. Cena w umowie z 2002 r. obejmowała tylko wartość budynków posadowionych na działce oddanej w użytkowanie wieczyste. Nadal jest prowadzone postępowanie likwidacyjne w celu ściągnięcia wierzytelności od dłużników uczelni. Według Sądu Apelacyjnego, nie zostało też wykazane, aby cena jaką pozwana uzyskała w wyniku sprzedaży nieruchomości miała być dużo niższa od ceny, jaką uczelnia zdołałaby osiągnąć sprzedając nieruchomość innym podmiotom nie świadczącym usług edukacyjnych. Choć istotnie, utrzymany został kierunek informatyczny, to jednakże z całą pewnością nie wszyscy studenci przeszli do nowej szkoły i nie cała kadra dydaktyczna znalazła w niej zatrudnienie. Jest rzeczą oczywistą, że zaprzestanie działalności na niezbyt wielkim rynku przez jedną z uczelni, zubaża ten rynek i choć rzeczywiście istnienie jednego silnego ośrodka akademickiego w mieście mogłoby – co podnosiła pozwana – przynieść Gminie dużo większe korzyści, to jednakże pozostaje to bez większego znaczenia dla ustawowego obowiązku zwrotu bonifikaty. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, prywatne uczelnie wyższe są, przedsiębiorcami i mogą prowadzić działalność gospodarczą, a zatem

są nastawione na osiągnięcie zysku. Każda promocja szkoły, czy przez nią samą, czy też za pośrednictwem Gminy przynosi przede wszystkim korzyści samej uczelni. Gmina nie może przy tym ponosić negatywnych konsekwencji nieudanych przedsięwzięć gospodarczych podmiotów prywatnych nawet jeżeli te realizują zadania użyteczności publicznej. Poza tym zdaniem sądu, nie może pozostawać bez znaczenia dla oceny roszczenia pod kątem zastosowania art. 5 k.c. stosunkowo krótki okres pomiędzy nabyciem drugiej nieruchomości w 2006 r., a datą jej zbycia po cenie blisko trzykrotnie przewyższającej ustaloną cenę zakupu a także niesporne, że PWSZ, pomimo przeznaczenia nabywanej nieruchomości na działalność w zakresie szkolnictwa, musiała za nie zapłacić pozwanej cenę rynkową. W końcu sąd podkreślił jako korzystne dla pozwanej to, że tylko jedna bonifikata została zwaloryzowana, a od zasądanego roszczenia pieniężnego powód ostatecznie nie dochodził należności odsetkowych.

Pozwana WISZ wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. W ramach podstawy wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie: art. 278 § 1 w zw. z art. 232 i 382 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości wyliczenia dochodzonej kwoty; art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1, 382 i 386 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy i uchylenie się od oceny polityki promocyjnej powoda; art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niedostateczne uzasadnienie wyroku; art. 193 Konstytucji RP przez zaniechanie zwrócenia się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego w zakresie zgodności art. 68 ust. 2 i 2c u.g.n. postanowieniami Konstytucji

Na podstawie wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. pozwana zarzuciła naruszenie: art. 5 k.c. przez jego błędną wykładnię i niezastosowanie; art. 68 ust. 2c u.g.n. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odstępnie od żądania zwrotu bonifikaty może nastąpić w sytuacjach szczególnych, po zapoznaniu się z sytuacją finansową podmiotu zobowiązanego do zwrotu; art. 55¹ k.c. przez przyjęcie, że sprzedaż przedmiotowych nieruchomości nie była elementem sprzedaży przedsiębiorstwa pozwanej; art. 68 ust. 2 u.g.n. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten ma zastosowanie w razie przeniesienia własności nieruchomości w ramach sprzedaży przedsiębiorstwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ponieważ skarga kasacyjna została oparta na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c., w pierwszej kolejności wymagają rozważenia zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania rzutujące na możliwość oceny prawidłowości zastosowanego prawa materialnego.

Sposób waloryzacji kwoty równej udzielonej bonifikacie określa art. 227 w zw. z art. 5 u.g.n., który ma zastosowanie do wszystkich waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w tej ustawie. Przewiduje on zastosowanie w tym zakresie wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Takie wyliczenie przedstawiła powódka przy pozwie. Pozwana kwestionując początkowo to wyliczenie, ostatecznie zarzucała jedynie, że w pierwszej z zawartych umów strony nie przewidywały waloryzacji bonifikaty. Stanowisko to zaakceptował powód i cofnął pozew w tym zakresie co do kwoty 32.417,44 złotych.

Jak przyjmuje się jednolicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może wyjątkowo wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Ma to miejsce wówczas, gdy skutek uchybienia konkretnym wymaganiom określonym w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie zostało sporządzone w taki sposób, że niemożliwe jest przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. między innymi wyroki z: 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11, nie publ.; z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10, nie publ.; z dnia 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10, nie publ.). Mając na uwadze przedstawione stanowisko, należy stwierdzić, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera elementy wymagane treścią przywołanego przepisu i wyrok ten nie uchyla się od kontroli kasacyjnej. Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny odniósł się, choć nie wprost, do zarzutów podniesionych w odpowiedzi na apelację. W pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia Sąd Apelacyjny podzielił nie tylko ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji ale także wywody tego Sądu dotyczące podstawy prawnej wyrokowania a zatem także stanowisko, że sprzedaż przedsiębiorstwa, którego składnikami są nieruchomości nabyte z bonifikatą,

stanowi także „zbycie nieruchomości”, o jakim mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. Sąd Apelacyjny nie podzielił jedynie wniosku Sądu Okręgowego, iż w ustalonym stanie faktycznym zaistniały przesłanki do zastosowania art. 5 k.c. Jak trafnie podniósł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lutego 2007 r. (sygn. akt I CSK 410/06, nie publ.) uzasadnienie wyroku Sądu drugiej instancji nie musi zawierać wszystkich tych elementów, które winno cechować uzasadnienie Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy jest, co prawda również instancją merytoryczną, jednak w sytuacji, gdy podziela dokonaną ocenę dowodów i przyjmuje ustalenia faktyczne za własne, wystarczy, że da temu wyraz w uzasadnieniu. Jednocześnie Sąd Apelacyjny szeroko uzasadnił brak podstaw do zastosowania art. 5 k.c. i nie przedstawił żadnych wątpliwości odnośnie niekonstytucyjności art. 68 ust. 2 i 2c u.g.n. Z przytoczonego przez skarżącą fragmentu uzasadnienia zaskarżonego wyroku dotyczącego przejścia kadry i studentów do PWSZ wynika, że wniosek Sądu oparty został na domniemaniu. Stwierdzenie, że niesporne było nabycie nieruchomości za cenę rynkową, należy łączyć ze stanowiskiem wyrażonym w innym miejscu uzasadnienia a mianowicie, że nie zostało wykazane, aby cena jaką pozwana uzyskała w wyniku sprzedaży miała być dużo niższa od ceny jaką uczelnia zdołałaby uzyskać sprzedając innym podmiotom nie świadczącym usług edukacyjnych.

Jako rozmiijające się z treścią wymienionych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania należy ocenić zarzuty nierozpoznania przez Sąd drugiej instancji istoty sprawy i uchylenie się przez ten Sąd od oceny polityki promocyjnej powoda w kontekście art. 5 k.c. Jednocześnie trzeba zważyć, że nie doszło do wyrażonego opisowo naruszenia prawa procesowego albowiem Sąd Apelacyjny wyjaśnił, dlaczego nie mogło odnieść skutku powoływanie się przez pozwaną na politykę promocyjną powódki.

Konsekwencją uznania bezzasadności podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania jest konieczność badania zarzutów w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych wyłącznie w oparciu o stan faktyczny sprawy będący podstawą zaskarżonego orzeczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CKN 966/00, nie publ.).

Nie zasługuje na uwzględnienie, najczęściej przytaczany w skardze kasacyjnej, zarzut odnoszący się do art. 5 k.c. polegający na błędzie w subsumcji, wyrażającym się tym, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę zawartą w tym przepisie normy prawnej. Jak trafnie podniósł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (sygn. akt II CSK 640/10, nie publ.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W tym samym wyroku, oceniając zarzut niewłaściwego zastosowania art. 68 ust. 2 u.g.n., Sąd Najwyższy zaaprobował pogląd wyrażony w wyroku z dnia 23 listopada 1999 r. (II CKN 570/98 - nie publ.) na gruncie prawa spółdzielczego, że uprawnieni z tytułu udzielenia przy kupnie lokalu bonifikaty, jeśli nie dotrzymują warunku nie sprzedawania lokalu w określonym przez ustawę czasie i sprzedają go z zyskiem, sami pozostając w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie mogą skutecznie zwalczać prawa do dochodzenia zwrotu udzielonej im bonifikaty zarzucając naruszenie art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy podziela wszystkie względy, którymi kierował się Sąd Apelacyjny uznając, iż brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. i odmówienia na tej podstawie powódce ochrony. Jedynie dodatkowo trzeba podnieść, że bonifikata udzielona powódce na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. miała charakter podmiotowy. Dlatego nie może mieć decydującego znaczenia dalsze wykorzystywanie nabytej nieruchomości na ten sam cel jaki uzasadniał udzielenie bonifikaty, ale już przez inny podmiot, zwłaszcza wtedy, gdy pozwana jako nabywczyni nieruchomości uzyskując bonifikatę zbyła te nieruchomości za znacznie wyższą cenę. W art. 68 ust. 2 u.g.n. zostały wskazane równorzędne okoliczności nakładające na nabywcę obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. Spełnienie którejkolwiek z nich stanowi wystarczającą podstawę roszczenia, a zatem jest nią także samo zbycie nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia bez względu na to, czy nieruchomość ta będzie w dalszym ciągu

wykorzystywana na ten sam cel. Nie ma racji skarżąca uznając, że ekonomicznie opłacalny dla nabywcy nieruchomości charakter dalszej transakcji zbycia nieruchomości nie ma znaczenia dla oceny zgodności żądania zwrotu udzielonej bonifikaty z zasadami współżycia społecznego i społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Ten aspekt był brany pod uwagę przez powódkę przy podejmowaniu innych decyzji dotyczących zwrotu udzielonej bonifikaty, o czym świadczy chociażby, trafnie uwzględniony przez Sąd Apelacyjny, przypadek odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty wobec Zakładu Doskonalenia Zawodowego w G., który nieodpłatnie przeniósł własność nabytej nieruchomości. Działalność prywatnej wyższej uczelni niewątpliwie służyła rozwojowi regionu objętego zakresem działania powódki, ale jednocześnie przynosiła korzyści podmiotowi prowadzącemu tę uczelnię, na co również trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny odwołując się dodatkowo do postanowień statutu pozwanej uczelni i ustalonego w nim ostatecznego lokowania majątku pozostałego po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego. Wszystkie te okoliczności, łącznie z tym, co uwzględnił Sąd Apelacyjny, nie dają podstaw do przyjęcia, że domaganie się przez powódkę zwrotu od pozwanej bonifikaty i to tylko częściowo zwaloryzowanej i bez odsetek z tytułu opóźnienia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Nie ma racji skarżąca zarzucając naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. przez uznanie, że przewidziany w nim obowiązek zwrotu dotyczy także przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. Podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty przez pozwaną jest stan prawny z chwili zbycia nieruchomości. Ten utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd jest oparty na słusznym założeniu, że jeżeli powstanie obowiązek zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą *tempus regit actum*, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11; zob. także uchwałę z dnia 31 marca

2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75 oraz wyrok z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10). W związku z tym nie ma znaczenia, iż w chwili zawierania w 2002 r. pierwszej umowy, brak było w ustawie o gospodarce nieruchomościami definicji zbycia nieruchomości. Taka zmiana została wprowadzona z dniem 22 września 2004 r. (art. 1 pkt 1, 19 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami... Dz. U. Nr 141, poz. 1492). Według dodanego do art. 4 punktu 3b, ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Skoro na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami zostało zdefiniowane pojęcie „zbycia nieruchomości”, to nie ma żadnego usprawiedliwienia dla nadawania temu określeniu innego znaczenia. Nie ulega wątpliwości, że także zbycie przedsiębiorstwa obejmującego prawo własności nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania – o ile tak ocenić zawartą pomiędzy WISZ i PWSZ z dnia 23 lutego 2009 r. notarialną umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania gruntu z prawem własności położonego na nim budynku - stanowi czynność prawną zbycia nieruchomości, o której mowa w art. 4 pkt 3b jak i w art. 68 ust. 2 u.g.n. (zob. też jednolite stanowisko sądów administracyjnych co do uznania, że wniesienie przez gminę do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością aportu w postaci nieruchomości stanowi zbycie nieruchomości, o którym mowa w art. 4 pkt 3b i art. 34 ust. 1 u.g.n. – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 30 maja 2011 r. II SA/Bd 1323/10 i orzeczenia wymienione w jego uzasadnieniu). Konsekwencją zbycia przez pozwaną nieruchomości jest powstanie, na żądanie właściwego organu, przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Sprzedaż nieruchomości jest stosunkiem cywilnoprawnym. W przypadku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie bezprzetargowym treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami umowy ale także przepisami prawa w tym również art. 68 ust. 2

u.g.n. Ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowi zatem element łączącego strony umowy sprzedaży nieruchomości stosunku prawnego. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6.11.2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101) uznał, że roszczenie gminy o zwrot udzielonej nabywcy bonifikaty jest adresowane do nabywcy lokalu jako kontrahenta gminy i nie wygasa w chwili jego śmierci. Jest to więc potwierdzenie, że w razie zbycia lokalu przez gminę, ze stosunku prawnego, który powstał na podstawie umowy sprzedaży, wynika nie tylko roszczenie gminy o zapłatę ceny, ale również roszczenie o zwrot udzielonej nabywcy bonifikaty, jeżeli zajdą okoliczności określone w art. 68 ust. 2 u.g.n. Tym samym Sąd Najwyższy podzielił pogląd, że stosunek łączący gminę z nabywcą lokalu istnieje również po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006 nr 11, poz. 184).

Bonifikata uregulowana w art. 68 ust. 1 u.g.n. jest wyjątkiem od zasady sprzedaży nieruchomości za cenę odpowiadającą wartości rynkowej (art. 67 ust. 1 i 2 u.g.n.) i stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy. Z kolei zasadą określoną w art. 68 ust. 2 u.g.n. jest zwrot bonifikaty. W ust. 2a tego artykułu wskazane zostały wyjątki od tej zasady. Zarówno w piśmiennictwie prawniczym jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego powszechnie aprobowane jest, że wyjątki nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający (*exceptiones non sunt extendedae*). Zgodnie z przyjętą z dniem 22 października 2007 r. zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 1 pkt 21 lit d ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami ... Dz. U. Nr 173, poz. 1218), według art. 68 ust. 2c właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Jest to nie tylko kolejny wyjątek od zasady zwrotu bonifikaty ale także uprawnienie związane z nawiązanym na skutek sprzedaży nieruchomości stosunkiem cywilnoprawnym, a podjęcie decyzji w tym zakresie, pozostające poza sferą stosunków administracyjno prawnych, zależy, nie od spełnienia ustawowych przesłanek, ale od uznania właściwego organu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 września 2010 r., I OSK 1338/10 nie publ. a także uchwała składu pięciu sędziów NSA z dnia

9 października 2000 r., OPK 15/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 18). W przypadku nieruchomości stanowiących własność gminy jest nim właściwy organ wykonawczy gminy (art. 4 pkt 9 u.g.n.). W rozpoznawanej sprawie uprawnienia te zgodnie z art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, 1591 ze zm.) wykonuje Prezydent Miasta G. , przy czym zgoda rady gminy nie ma wiążącego charakteru. Jak wskazano wyżej, odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, pozostawione uznaniu właściwego organu, stanowi wyjątek od przyjętej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami reguły żądania zwrotu obowiązkowo udzielonej bonifikaty. Słusznie wobec tego przyjął Sąd Apelacyjny, że powinny o tym decydować szczególne okoliczności. Jednocześnie ten Sąd wskazał sytuację finansową nabywcy nieruchomości, jako jedną z możliwych przyczyn usprawiedliwiających odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Nieskorzystanie z uprawnienia do odstąpienia od żądania zwrotu, jeśli rzeczywiście takie szczególne okoliczności wystąpiły, może podlegać ocenie w procesie na gruncie art. 5 k.c. Dlatego nie doszło do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 68 ust. 2c u.g.n.

Nie doszło także do naruszenia art. 193 Konstytucji, który stanowi podstawę przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego, lecz nie nakłada na sąd takiego obowiązku, gdy w jego ocenie nie występują poważne wątpliwości co do zgodności przepisu rangi ustawowej z ustawą zasadniczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2002 r. III CKN 326/01 nie publ., oraz wyroki z dnia 24 czerwca 2004 r. III CK 536/02 nie publ.; z dnia 3 grudnia 2008 r. V CSK 310/08 nie publ.).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną pozwanej orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. 98, 99 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ k.p.c.