



Sygn. akt IV CSK 265/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. B.

przeciwko Miastu S.

o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 20 grudnia 2013 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację powódki;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego w kwocie 9.849 (dziewięć tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć) złotych.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo J. B. skierowane przeciwko Miastu S., w którym domagała się ustalenia, że nie jest zobowiązana do zwrotu na rzecz pozwanego bonifikaty pieniężnej w kwocie 106.976 złotych udzielonej powódce przy zakupie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy K. 18 m 10, określonej w umowie z dnia 6 lipca 2010 roku o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży na rzecz powódki. Sąd pierwszej instancji zasądził także na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 3.600 złotych. Rozstrzygnięcie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych.

Na podstawie umowy w formie aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2010 roku powódka nabyła od strony pozwanej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy K. 18 m 10 o powierzchni 44,26 m² ze stosownym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i gruntu o łącznej wartości 118.862 złotych. Powódka zapłaciła cenę wynoszącą 11.866 złotych, albowiem sprzedający udzielił jej bonifikaty w kwocie 106.976 złotych. W umowie sprzedaży zawarto postanowienie, że jeśli powódka w ciągu 5 lat od daty nabycia lokalu sprzeda go lub wykorzysta na inne cele niż uzasadniające udzielenie jej wskazanej bonifikaty, będzie zobowiązana do natychmiastowego zwrotu udzielonej bonifikaty z uwzględnieniem jej waloryzacji. W celu zabezpieczenia wierzytelności strony pozwanej o zwrot bonifikaty, powódka ustanowiła na rzecz Gminy Miejskiej S. na nabytym lokalu hipotekę kaucyjną do kwoty 154.848 złotych, wpisaną następnie do księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu mieszkalnego. Na początku 2011 roku powódka za środki pochodzące z zaciągniętego kredytu bankowego kupiła udział w 1/2 części w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, usytuowanej w S. przy ulicy D. nr 5, do której przeprowadziła się latem 2011 roku, zajmując piętro budynku z osobnym wejściem i położone na nim dwa pokoje, kuchnię i łazienkę. Pozostały udział w tej nieruchomości nabyli rodzice powódki po 1/4 części każde z nich. W dniu 10 października 2011 roku powódka sprzedała opisany wyżej lokal mieszkalny przy ulicy K. nr 18/10 za cenę 142.000 złotych. Umowę w formie aktu notarialnego zawarła w tym samym dniu - 10 października 2011 roku – J. B. nabyła od swoich

rodziców udziały po 2/12 części od każdego z nich w nieruchomości przy ulicy D. nr 5 za kwotę 142.000 złotych. Powódka wystąpiła następnie do strony pozwanej o wyrażenie zgody na wykreślenie z księgi wieczystej urządzonej dla lokalu mieszkalnego przy ulicy K. nr 18/10 opisanej wyżej hipoteki umownej, oświadczając, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży tego lokalu przeznaczyła na zakup udziałów w nieruchomości przy ulicy D. nr 5, w której zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Strona pozwana odmówiła wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki umownej podnosząc, że w jej ocenie nie wystąpiły przewidziane prawem okoliczności zwalniające powódkę od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo wskazując, że powódka nie wykazała podstawowej przesłanki tego powództwa określonej w art. 189 k.p.c., a więc interesu prawnego w uzyskaniu postulowanego rozstrzygnięcia Sądu. Ponadto Sąd Okręgowy ocenił, że nawet gdyby interes ten wykazała, powództwo podlegałoby oddaleniu, albowiem nie zrealizowały się przesłanki zwalniające powódkę od obowiązku zwrotu na rzecz strony pozwanej udzielonej jej bonifikaty, o których mowa w art. 68 ustęp 2a punkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej jako u.g.n.).

Po rozpoznaniu apelacji powódki Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił, iż powódka J. B. nie jest zobowiązana do zwrotu pozwanemu Miastu S. bonifikaty pieniężnej udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego nr 10 przy ulicy K. 18 w S. określonej w umowie z dnia 6 lipca 2010 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A nr [...] przez notariusz A. W. w Kancelarii Notarialnej w S. Sąd Apelacyjny obciążył ponadto stronę pozwaną kosztami postępowania za obie instancje.

W ocenie Sądu drugiej instancji, powódka wykazała zarówno interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w uzyskaniu wyroku ustalającego nieistnienie jej zobowiązania w stosunku do strony pozwanej, jak i przesłanki zwalniające ją, w świetle art. 68 ustęp 2a punkt 5 u.g.n., od obowiązku zwrotu na rzecz strony

pozwanej udzielonej jej bonifikaty pieniężnej. Powódka udowodniła bowiem, zdaniem Sądu Odwoławczego, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego kupionego od strony pozwanej z bonifikatą przeznaczyła następnie na zakup udziału w nieruchomości przeznaczonej na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

W skardze kasacyjnej strona pozwana, zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, tj. art. 68 ust. 2 i art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., art. 189 k.p.c., art. 316, 328 § 2 i art. 382 § 2 k.p.c. W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powódki i obciążenie jej kosztami postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, lecz wywiódł z nich odmienne oceny i wnioski prawne, skutkujące wydaniem orzeczenia reformatoryjnego uwzględniającego powództwo. Rozstrzygnięcie to uzasadnił wprawdzie lakonicznie, ale w sposób pozwalający na odtworzenie toku rozumowania Sądu Odwoławczego i w związku z tym poddający się kontroli kasacyjnej. Sprawia to, że nie zasługują na uwzględnienie sformułowane w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 316 i 328 § 2 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl. i z dnia 19 sierpnia 2010 r., IV CSK 80/10, niepubl.), natomiast zarzut naruszenia art. 382 § 2 k.p.c. jest niezrozumiały z uwagi na brak takiego przepisu w ustawie procesowej. Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., notabene niewłaściwie, z uwagi na jego materialnoprawny charakter, ulokowany przez skarżącego w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Wbrew bowiem stanowisku pozwanego, powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wyjaśnieniu jej wysoce niepewnej, bo spornej między stronami sytuacji prawnej odnoszącej się do ciężącego na niej z mocy ustawy oraz z mocy postanowień umowy sprzedaży mieszkania przy ulicy Kołłątaja, obowiązku zwrotu

przyznanej bonifikaty pieniężnej. Między stronami istnieje, mimo wykonania umowy sprzedaży lokalu (wydania przez sprzedającego lokalu i zapłaty przez kupującą umówionej ceny), wynikający z przepisów ustawy - art. 68 u.g.n. - stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest obowiązek powódki zwrotu, na żądanie strony pozwanej, udzielonej powódce bonifikaty pieniężnej po jej waloryzacji w razie ziszczenia się przewidzianych w art. 68 ust. 2 u.g.n. i nie wystąpienia wskazanych w art. 68 ust. 2a u.g.n. okoliczności. Jeśli jest, jak w rozpoznawanej sprawie, sporne, czy zaistniały takie okoliczności, to powódka może swoją sytuację prawną wyjaśnić jednoznacznie tylko w drodze powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. Wytoczenie powództwa o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty (w ramach którego to procesu pozwana J. B. mogłaby wykazać, jako przesłankę niweczącą żądanie pozwu, okoliczności wyłączające obowiązek jej zwrotu) zależy wyłącznie od inicjatywy wierzyciela czyli Gminy Miejskiej S. i powódka nie ma na to żadnego wpływu. Trudno oczekiwać od niej, aby przez okres przedawnienia tego roszczenia majątkowego Gminy, pozostawała w niepewności co do istnienia po jej stronie obowiązku zwrotu bonifikaty zwłaszcza, że bonifikata podlega waloryzacji, a strona pozwana wyraziła już w korespondencji przedsądowej z powódką niekorzystne dla niej stanowisko. Wydany natomiast w niniejszej sprawie wyrok definitywnie przesądzi o istnieniu lub nieistnieniu obowiązku zwrotu przez nią bonifikaty. Istotne znaczenie ma także wiążące Sąd Najwyższy ustalenie, że nabyty z bonifikatą lokal mieszkalny jest obciążony hipoteką umowną zabezpieczającą wierzytelność strony pozwanej o zwrot udzielonej bonifikaty, a strona pozwana nie wyraziła zgody na wykreślenie tej hipoteki mimo złożenia przez J. B. wniosku w tym przedmiocie i popartego stosownymi dokumentami oświadczenia o przeznaczeniu uzyskanych ze sprzedaży mieszkania środków finansowych na zakup udziału w innej nieruchomości w celu zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych. Niewykreślenie hipoteki pociąga za sobą istotne dla powódki konsekwencje w postaci obowiązku zapłaty kary umownej nabywcom jej lokalu. Powódka, nie będąc właścicielką tego lokalu nie ma natomiast legitymacji do wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego lokalu mieszkalnego przy ulicy K. ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu hipoteki (por. uchwała składu siedmiu

sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

Trafny jest sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 68 ustęp 2 i art. 68 ustęp 2a punkt 5 u.g.n. przez błędną wykładnię i w rezultacie niewłaściwe zastosowanie w ustalonym w niniejszej sprawie stanie faktycznym. W świetle ukształtowanych poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego wprowadzenie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych nie tylko pierwszeństwo w ich nabyciu bez przetargu, ale także możliwość otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową, stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 roku, III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz.116, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl.).

Art. 67 ust. 1 u.g.n. statuuje zasadę, że cenę przeznaczoną do sprzedaży nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego ustala się na podstawie jej wartości. Wartość tę określa rzeczoznawca i na tej podstawie podmiot sprzedający ustala cenę wywoławczą w pierwszym przetargu, nie niższą od wartości. Zgodnie z art. 67 ust. 3 i 3a u.g.n., także przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Przewidziana w art. 68 ust. 1 u.g.n. możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n., stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, jak się podkreśla w orzecznictwie, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00, niepubl.). Udzielenie najemcy bonifikaty

stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.

Stosownie do art. 68 ustęp 2 u.g.n. jeśli nabywca przed upływem 5 lat od dnia transakcji zbył lokal komunalny kupiony z bonifikatą pieniężną, zobligowany jest, na żądanie właściwego organu, do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Powódka bezspornie sprzedała mieszkanie nabyte od strony pozwanej przed upływem wskazanego wyżej okresu. Przedmiotem sporu pozostawało, czy ziściły się okoliczności wskazane w art. 68 ust. 2a punkt 5 u.g.n. zwalniające powódkę od obowiązku zwrotu udzielonej jej bonifikaty. Wykładnia językowa art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. prowadzi do wniosku, że warunkiem zastosowania tego przepisu, a tym samym wyłączenia obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jest nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, które nastąpiło po zbyciu lokalu objętego bonifikatą, i wydatkowanie - na nabycie tego innego lokalu albo innej nieruchomości o określonym przeznaczeniu - środków uzyskanych ze sprzedaży. Przepis ten znajduje co do zasady zastosowanie także w sytuacji, gdy środki finansowe ze sprzedaży lokalu nabytego uprzednio z bonifikatą zostaną następnie przeznaczone na zakup udziału w nieruchomości w celu zapewnienia zbywcy lokalu możliwości zaspokojenia w tej nieruchomości potrzeb mieszkaniowych, którą utracił w wyniku sprzedaży dotychczas posiadanego lokalu mieszkalnego, nabytego uprzednio od gminy z bonifikatą. Dla oceny, czy powstał obowiązek zwrotu bonifikaty ważna jest zarówno kolejność następujących po sobie czynności prawnych (najpierw sprzedaż lokalu kupionego z bonifikatą, a następnie dopiero zakup innego lokalu, innej nieruchomości lub udziału w innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe), jak i cel zakupu udziału w nieruchomości nakierowany na umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zbywcy w tej nieruchomości, których w innym przypadku nie mógłby realizować, skoro zbył

dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, a innego mieszkania nie posiada. Skarżący trafnie wskazał w skardze kasacyjnej, że powódka przyznała, iż będąc właścicielką lokalu przy ulicy K., kupiła na początku 2011 roku udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym przy ulicy D. nr 5, do której przeprowadziła się latem 2011 roku, zajmując mieszkanie na piętrze składające się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki i zaspokajając tym samym swoje potrzeby mieszkaniowe.

Ustalenia wskazują więc, że powódka nie przeznaczyła pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ulicy K. na nabycie udziału w nieruchomości przy ulicy D. w celu zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, lecz kupując dodatkowe udziały w tej nieruchomości powiększyła w istocie swój majątek. Zwolnienie od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przewidziane w art. 68 ust. 2a punkt 5 u.g.n. służy temu samemu celowi, co jej udzielenie, a więc zapewnieniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy, nie zaś uzyskaniu przez niego, kosztem środków publicznych z uwagi na udzielenie bonifikaty, środków finansowych na realizację innych, wcześniej powstałych projektów mieszkaniowych (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 roku, III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i orzekł co do istoty sprawy w ten sposób, że oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w S., obciążając ją, na podstawie art. 98 i 108 w związku z art. 398²¹ k.p.c., kosztami postępowania apelacyjnego w kwocie 2.700 złotych i kosztami postępowania kasacyjnego w kwocie 7.149 złotych, łącznie 9.849 złotych.