



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

7 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Krzysztof Grzesiowski (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej gminy miejskiej K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 8 kwietnia 2021 r., I ACa 317/19,

w sprawie z powództwa gminy miejskiej K.

przeciwko Z. K.

o zapłatę,

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5400 zł
(pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Krzysztof Grzesiowski

Mariusz Łodko

Marcin Łochowski

UZASADNIENIE

1. Wyrokiem z 8 kwietnia 2021 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację powódki gminy miejskiej K. od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 4 grudnia 2018 r. oddalającego powództwo o zapłatę kwoty 382 934,37 zł przeciwko pozwanym Z. K. i M. K.

2. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy i zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny wynika, że 28 lutego 2008 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. [...] w K. wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej za cenę 78 727,93 zł po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90%. Następnie lokal ten został sprzedany przez pozwaną 16 czerwca 2009 r. za cenę 795 000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu pozwani przeznaczyli na sfinansowanie zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. [...] w K. za cenę 380 000 zł (umowa z 29 czerwca 2009 r.) oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. [...] w K. za cenę 335 000 zł (umowa z dnia 27 lipca 2009 r.). Pozwani ponieśli również koszty zawarcia umów w formie aktu notarialnego oraz wynagrodzenia pośredników w obrocie nieruchomościami w łącznej kwocie 29 263,20 zł. 14 czerwca 2010 r. pozwani darowali ww. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali swojej córce, A. K., a ta na mocy umowy z 5 lipca 2017 r. darowała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. [...] swojej córce (wnuczce pozwanych) A. K., a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. [...] swojemu synowi (wnukowi pozwanych) A. K..

Pismem z 9 lutego 2017 r. pozwani zostali wezwani przez powódkę do zwrotu kwoty 749 969,40 zł z tytułu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty. Powódka odstąpiła od żądania zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego, odpowiadającej środkom finansowym przeznaczonym na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. [...] (48,94% udzielonej bonifikaty).

W lokalach przy ul. [...] i ul. [...]1 zamieszkali odpowiednio A. K. i A. K.1 ; z uwagi na młody wiek wnuków pozwanych spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zostały najpierw przeniesione na ich matkę, a dopiero po zakończeniu studiów przez A. K. zostały przekazane dzieciom przez A. K. w drodze darowizny. 9 marca 2017 r.

pozwani wpłacili na konto powódki kwotę 48 679,15 zł z tytułu zwrotu 6,40% bonifikaty wraz z odsetkami, odpowiadającej wydatkom na remonty lokali przy ul. [...] i ul. [...]1.

3. Sąd Apelacyjny uznał, że spór w sprawie ogniskował się wokół trzech kwestii związanych z interpretacją przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązujących w dacie skorzystania przez pozwanych z bonifikaty. Sąd Apelacyjny podkreślił, że przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu bonifikaty nie ma charakteru absolutnego, a jego celem jest uniemożliwienie uzyskania przez beneficjenta dodatkowej korzyści związanej ze zbyciem lokalu niepozostającym w związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych jego lub domowników z kręgu osób najbliższych.

Artykuł 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 lutego 2008 r. (tj. datę zawarcia umowy przez strony) wyłączał obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostałyby w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Sąd Apelacyjny uznał, że pod pojęciem „nabycia lokalu” należy rozumieć nabycie prawa do lokalu dającego możliwość realizacji względem niego praw właścicielskich, co może obejmować prawo odrębnej własności lokalu, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Sąd Apelacyjny podzielił również pogląd, zgodnie z którym art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. znajduje także zastosowanie w przypadku nabycia więcej niż jednego lokalu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uprawnionego do bonifikaty i zamieszkujących z nim osób bliskich (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2016 r., I CSK 167/15). Sąd Apelacyjny przyjął również, że nabycie spółdzielczych własnościowych praw do dwóch lokali mieszkalnych nastąpiło w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dotychczasowych najemców (pozwanych) i mieszkających z nimi wnuków, czyli osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.

Ponadto Sąd Apelacyjny wskazał, że skorzystanie przez powódkę z prawa do dochodzenia zwrotu bonifikaty uznać należałoby za nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c., ponieważ po stronie pozwanych wystąpił brak wzbogacenia

się i nastąpiło zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich mieszkających dotychczas z pozwanymi.

4. W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Powódka zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w brzmieniu adekwatnym na dzień nabycia lokalu gminnego z bonifikatą przez pozwaną, przez jego błędną wykładnię, prowadzącą do uznania, że:

1) pozwana uprawniona była do nabycia ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy miejskiej K. z 90% bonifikatą spółdzielczych własnościowych praw do 2 innych, mniejszych lokali (których pozwana ani jej mąż nigdy nie wykorzystali na cele mieszkaniowe, a które pozwana darowała swojej córce, mimo że potrzeby mieszkaniowe córki pozwanej w chwili darowizny były zaspokojone), bez obowiązku zwrotu bonifikaty, na preferencyjnych warunkach – co doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa o zapłatę równowartości zwaloryzowanej bonifikaty;

2) art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n. zwalnia z obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacji gdy środki ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą zostaną przeznaczone wyłącznie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich nabywców, z wyłączeniem samych nabywców;

3) art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n. przewiduje możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą;

5. W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana Z. K. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

6. Przedmiotem skargi jest prawidłowość dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. o treści obowiązującej do 28 sierpnia 2015 r., który wyłączał obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu

mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Z dniem 29 sierpnia 2015 r. weszła w życie bowiem nowelizacja (zob. ustawę z 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami), która zmieniła treść wskazanego przepisu.

7. Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie jest stan prawny z chwili zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych (zob. uchwały SN: z 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118; z 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 82, oraz wyroki SN: z 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10; z 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11).

8. W niniejszej sprawie nabycie lokalu z bonifikatą nastąpiło w 2008 r., a zbycie lokalu i nabycie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego w 2009 r., czyli w trakcie obowiązywania art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. o treści obowiązującej do 28 sierpnia 2015 r.

9. Należy przypomnieć, że wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych uprawnienie otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali, ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej. Celem przyznawanego przywileju finansowego kosztem środków publicznych jest ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe (zob. uchwała SN z 30 marca 2012 r., III CZP 4/12; wyrok SN z 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00).

10. Z kolei uchylenie obowiązku zwrotu bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. służy temu samemu celowi, co jej udzielenie, a więc zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych byłego najemcy

i zamieszkującej wraz z nim rodziny, w postaci akceptowanej przez ustawodawcę, a nie uzyskaniu przez niego kosztem środków publicznych środków finansowych na realizację innych celów (zob. uchwałę SN z 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116; wyrok SN z 11 lutego 2015 r., I CSK 623/14).

11. Pierwszy zarzut skarżącego sprowadza się do kwestionowania możliwości nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w miejsce sprzedanego lokalu mieszkalnego. W pozostałym zakresie zarzut ten jest niedopuszczalny, ponieważ pośrednio kwestionuje ustalenia faktyczne sądów *meriti*, co jest wyłączone w postępowaniu kasacyjnym zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Najwyższego zakup lokalu mieszkalnego mającego status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wypełnia cel ustawy polegający na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, wynikający z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. Wprawdzie jednoznaczne wyartykułowanie przez ustawodawcę, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zwalnia od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty nastąpiło dopiero na skutek ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., ale zmianę tego przepisu należy postrzegać raczej, jako usunięcie pojawiających się w tym zakresie wątpliwości i usankcjonowanie kierunku wytyczonego przez wcześniejszą judykaturę. Wskazywano w niej bowiem, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe, przyznaje uprawnienia o zbliżonym zakresie jak w przypadku prawa własności lokalu i jest powszechnie nabywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (zob. wyrok SN z 11 marca 2016 r., I CSK 167/15).

12. Kolejny zarzut skarżącego dotyczy kwestionowania możliwości przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą na zakup lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób bliskich nabywców. W ocenie Sądu Najwyższego wykładnia art. 68 ust. 2a u.g.n. wskazuje, że wystarczające dla uchylenia obowiązku zwrotu bonifikaty jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób bliskich byłego najemcy. Skoro lokale nabyte z bonifikatą mogą być zbywane na rzecz osób bliskich w celu zaspokojenia wyłącznie ich potrzeb mieszkaniowych (art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n.), to również

możliwe jest zbycie na rzecz osób bliskich lokalu mieszkalnego uzyskanego ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.).

13. W ostatnim zarzucie skarżący kwestionuje możliwość nabycia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy z bonifikatą. W ocenie Sądu Najwyższego z wykładni art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. nie wynika ograniczenie, by ze zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty, mógł korzystać tylko nabywca „jednego lokalu”. W tekście prawnym często bowiem używane są rzeczowniki w liczbie pojedynczej bez intencji ograniczania zakresu ich zastosowania do pojedynczego desygnatu. Zdaniem Sądu Najwyższego ustawodawca nie użył liczby pojedynczej w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., żeby konstruować ograniczenia. Dlatego, wbrew stanowisku skarżącego, należy przyjąć, że na gruncie art. 68 ust. 2 pkt 5 u.g.n. pozbawione jest doniosłości, czy uprawnieni nabywają za środki pochodzące ze sprzedaży jeden większy lokal, czy dwa mniejsze (zob. wyrok SN z 11 marca 2016 r., I CSK 167/15).

14. W związku z powyższym niezasadne okazały się zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia prawa materialnego, ponieważ Sąd Apelacyjny prawidłowo zinterpretował i właściwie zastosował art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. o treści obowiązującej do 28 sierpnia 2015 r.

15. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 w związku z § 2 pkt 7, § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

[SOP]

[ms]

