



Sygn. akt II CSKP 39/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. J.
przeciwko Gminie Miejskiej K.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 31 marca 2022 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 7 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powód J. J. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Gminie Miejskiej K. domagał się ustalenia nieistnienia obowiązku zwrotu 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej M. i D. B. W. przy nabyciu przez nich od pozwanej lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy D.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej 5 400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W dniu 5 maja 2014 r. małżonkowie D. i D. B. W. nabyli od pozwanej lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy D, którego byli najemcami, za cenę uwzględniającą bonifikatę w wysokości 90%, po czym w dniu 31 grudnia 2014 r. sprzedali udział 3/5 części w prawie własności tego lokalu powodowi - ojcu D. b. W. za cenę 320 000,00 zł. Pozostały udział w prawie własności lokalu (2/5) sprzedali w dniu 9 października 2015 r. P. G. za cenę 214 00,00 zł. W tym samym dniu S. G. nabył udział 3/5 części w prawie przedmiotowego lokalu od powoda za cenę 320 000,00 zł, zaś małżonkowie M. i D. B. W. kupili od powoda nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną w O. za cenę 534 000,00 zł, oświadczając w akcie notarialnym, że pieniądze przeznaczone na zakup tej nieruchomości pochodzą w całości ze sprzedaży lokalu położonego w K. przy ulicy D..

Pozwana pismem z dnia 17 czerwca 2016 r. wezwała powoda do zapłaty kwoty 144 213,78 zł w terminie do dnia 31 lipca 2016 r. tytułem zwrotu 3/10 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego zbytego na rzecz małżonków M. i D. B. W. oraz ceny udziału w prawie własności gruntu.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód - w świetle art. 189 k.p.c. - ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia obowiązku zwrotu bonifikaty, gdyż pozwana nie wystąpiła jeszcze z pozwem o zapłatę tej należności a niepewność co do zasadności ewentualnego żądania z tego tytułu niesie za sobą ryzyko obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie. Powództwo nie zasługuje jednak na uwzględnienie, gdyż przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., Nr 115, poz. 741 ze zm.; dalej: „u.g.n.”) nie przewidują włączeń od zwolnienia osób bliskich nabywcy lokalu z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego, aprobuując przyjęte za

podstawę tego orzeczenia ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną. Podkreślił przy tym, że do osób bliskich nabywcy art. 68 ust. 2a u.g.n. nie ma zastosowania.

Powód w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzucił naruszenie: art. 189 k.p.c., art. 68 ust. 2b u.g.n. i art. 5 k.c. - przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 68 ust. 2b w związku z art. 68 ust. 2 u.g.n., art. 68 ust. 2b w związku z art. 68 ust. 2a pkt 1 i w związku z art. 68 ust. 2 u.g.n. - przez ich błędną wykładnię. W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę tego orzeczenia co do istoty sprawy przez ustalenie, że powód nie jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej przez pozwaną nabywcy lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty zmierzały w pierwszym rzędzie do podważenia dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 68 ust. 2, 2a i ust. 2b u.g.n. Zarzuty te nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) nie przewidywały obowiązku zwrotu przez osobę bliską nabywcy kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia lub wykorzystania przez tę osobę nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty; obowiązek ten - z mocy art. 68 ust. 2 u.g.n. - spoczywał wyłącznie na pierwotnym nabywcy nieruchomości (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184 oraz wyrok Sadu Najwyższego z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, OSP 2008, nr 4, poz. 41). Krytyka tego rozwiązania, nie zapewniającego pełnej realizacji celu leżącego u jej podłoża, skłoniła ustawodawcę do wprowadzenia wzmiankowaną nowelą unormowania rozciągającego obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na osobę bliską nabywcy nieruchomości (zob. uzasadnienie projektu stawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. - Sejm RP V kadencji, nr druku 1468). W dodanym ustępie 2b art. 68 przewidziano nakaz odpowiedniego stosowania ust. 2 tego

artykułu do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przewidziane w art. 68 ust 2 u.g.n., mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich, na których rzecz zbyły nieruchomość, o których mowa w art. 68 ust. 2b tej regulacji (zob. wyroki Sądu Najwyższego; z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, OSNC-ZD 2011, nr 1, poz. 15 oraz z dnia 22 stycznia 2021 r., III CSKP 26/21, nie publ.). Wynika to jednoznacznie z treści art. 68 ust. 2b u.g.n., przewidującego odpowiednie stosowanie do osoby bliskiej jedynie art. 68 ust. 2 u.g.n., regulującego obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty, a nie - również - art. 68 ust. 2a, przewidującego wyjątki od tej zasady; taki był też - jak wspomniano - jednoznaczny zamiar ustawodawcy.

W świetle przytoczonej wykładni art. 68 ust. 2, 2a i 2b u.g.n., aprobowanej przez skład orzekający, osoba bliska - wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego - nie może powoływać się na zwolnienie z obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu przewidziane w tym ostatnim przepisie. Obowiązek ten spoczywa na osobie bliskiej, a nie na nabywcy nieruchomości (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08, OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 13). Powstaje on na podstawie ustawy z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Tym samym, w razie spełnienia 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, że osoba bliska nie była stroną umowy pierwotnego nabycia lokalu (zob. uzasadnienie uchwały Sadu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118). Należy podkreślić, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej równowartości bonifikaty spoczywający na osobie bliskiej ma

charakter bezwzględny; powstaje on zatem niezależnie od tego, czy pierwotny nabywca przeznaczył środki ze sprzedaży lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne oraz od tego, czy osoba bliska wzbogaciła się na skutek udzielonej bonifikaty. Z tych względów zarzuty naruszenia przytoczonych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, opatre na odmiennym - wadliwym - założeniu nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Za chybiony należało uznać również zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się w kwestii oceny żądań zwrotu kwoty równej bonifikacie, zgłaszanych przez organy samorządowe, w kontekście nadużycia prawa podmiotowego, zwracając uwagę na konieczność dostrzegania wyjątkowego charakteru tej klauzuli generalnej i możliwość jej stosowania w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowalnych ze względów aksjologicznych i teleologicznych (zob. m.in. wyroki: z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11, z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16 - nie publ.). Nie wchodząc w ocenę trafności tych rozważań, należy zauważyć, że powódka nie realizuje jeszcze przysługującego jej wobec powoda roszczenia o zwrot zwaloryzowanej wartości bonifikaty, lecz powód domaga się ustalenia nieistnienia tego obowiązku. Skarżący nie może zatem skutecznie zarzucić pozwanej w postępowaniu w sprawie niniejszej, że żądanie zapłaty tej należności stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw