

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 10 września 2012 r.

„Czy art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) ma zastosowanie do osoby bliskiej najemcy, w sytuacji, gdy najemca zawarł umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego z gminą w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), w brzmieniu nadanym ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca lokalu podarował go osobie bliskiej po dniu 21 października 2007 r., a osoba bliska zbyła lokal przez upływem pięciu lat. Licząc od dnia pierwotnego nabycia?”

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego M.W. na swoją rzecz kwoty 71.940,13 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazano, że kwota dochodzona pozwem stanowi zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną matce pozwanego w związku z ustanowieniem i sprzedażą jej odrębnej własności lokalu mieszkalnego, który następnie został zbyty pozwanemu, a on go sprzedał przed upływem 5 lat od dnia nabycia od powódki.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że istotny jest stan prawny, jaki obowiązywał przy pierwotnym nabyciu przedmiotowego lokalu, zatem dochodzenie wobec niego zwaloryzowanej bonifikaty jest niezasadne.

Wyrokiem z dnia 10 września 2012 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił powództwo, nie obciążając powódki kosztami procesu.

W toku postępowania Sąd ustalił, że powódka w dniu 13 lutego 2007 r. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w O. sprzedając go wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu matce pozwanego po uwzględnieniu stosownej bonifikaty.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 9 czerwca 2008 r. pozwany nabył od swojej matki prawo własności wyżej wskazanego lokalu, a na podstawie umowy darowizny z dnia 4 kwietnia 2011 r. nabył od niej udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Sąd Rejonowy poddał ocenie roszczenie powódki przez pryzmat art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego między pierwotnym zbywcą ,a gminą. Sąd uzasadnił to warunkowym charakterem zobowiązania wynikającego z tejże umowy i mające swe źródło w ustawie. Zdaniem Sądu Rejonowego wielokrotna nowelizacja art. 68 powołanej ustawy nakazuje wykluczyć uniwersalną wykładnię pojęcia „nabywcy”.

Przyjmując, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wynikiem umowy zbycia lokalu zawartej z pierwotnym nabywcą ,a ta była zawarta przed wyjściem w życie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd wykluczył, aby przepis art. 68 ust 2 w związku z ust.2b komentowanej ustawy w aktualnym brzmieniu pozwalał na uwzględnienie powództwa. Poza tym uznano, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a mianowicie zasadami wzajemnego zaufania między osobami bliskimi, zaufania do prawa i pewności obrotu prawnego. Pozwany nie był, bowiem zdaniem Sądu informowany w chwili obdarowywania przez matkę o obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu przez matkę od gminy.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zostało zaskarżone przez pozwaną Gminę O., która zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest:

1. art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że do zgłoszonego roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty ma zastosowanie art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia lokalu między pierwotnym nabywcą ,a gminą,

2. art. 68 ust 2 w związku z ust.2 b poprzez niezastosowanie ust. 2b podczas gdy roszczenie powódki winno opierać się na aktualnym

brzmieniu ustawy, co w konsekwencji powinno skutkować zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki zwaloryzowanej bonifikaty.

Powodowa gmina domagała się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje:

Na tle ustaleń faktycznych sprawy poczynionych przez Sąd I Instancji, wątpliwości Sądu Okręgowego budzi ,czy zgłoszone roszczenie powódki o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty od osoby bliskiej najemcy jest możliwe w świetle art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym, w sytuacji, gdy najemca, jako poprzednik osoby bliskiej nabył lokal mieszkalny od gminy w czasie obowiązywania ustawy w okresie od 22 września 2004 r. do 21 października 2007 r.

Wątpliwości te wynikają z faktu, że w czasie pierwotnego nabycia od gminy nie obowiązywał art. 68 ust 2b, a zatem ograniczenie niemożności zbycia nabytego lokalu mieszkalnego ustanowione na okres lat 5 od dnia nabycia (art. 68 ust 2) zostało wyłączone, gdy zbycie następowało na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2 i 2a).

W przedmiotowym stanie faktycznym o powyższym ograniczeniu, a jednocześnie o jego wyłączeniu w stosunku do osób bliskich matka pozwanego, jako pierwotny nabywca została pouczone. Korzystając, zatem z uprawnień podarowała lokal na rzecz swojego syna – pozwanego, umową darowizny tyle, że nastąpiło to po dniu 21 października 2007 r., zatem już po wprowadzeniu do ustawy o gospodarce nieruchomościami ustępu 2b, w oparciu, o który w aktualnym brzmieniu powódka dochodzi roszczenia.

Przepisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami były wielokrotnie nowelizowane, jednakże przy wspomnianej wyżej zmianie nie uwzględniono przepisów przejściowych, które wyjaśniałyby jakie z przepisów stosować do określonych stanów faktycznych, które dotyczą nie tylko chwili nabycia nieruchomości od gminy, zbycia na rzecz osoby bliskiej, ale także zbycia przez te osoby bliskie na rzecz osób trzecich.

Wydaje się, że powstające z powyższym zagadnieniem wątpliwości wyjaśnia uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. / *III CZP 131/09, OSNC 2010 Nr 9 poz. 118 LEX 558104*/ zgodnie z którą art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007r.

Przenosząc powyższe na okoliczności dotyczące nie tyle przeznaczenia środków ze sprzedaży na cele mieszkaniowe, a na zbycie lokalu przez osobę bliską nabywcy, który wszedł w jego miejsce, należałoby uznać, że także do osoby bliskiej zbywającej lokal po dniu wejścia w życie art. 68 ust. 2b ma zastosowanie ten przepis.

Powyższe stanowisko zostało podzielone w orzecznictwie, w którym jasno wyrażono poglądy, iż powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością. Zatem 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. Miarodajnym dla jego określenia jest, więc chwila wtórnego zbycia lokalu, jako momentu powstania roszczenia o zwrot bonifikaty / *tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 września 2012 r. I ACa 479/12, Lex 1223458*/

Stosownie do poglądów części orzecznictwa Sądu Najwyższego obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, a nie ze stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży nieruchomości. Innymi słowy, po spełnieniu się przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równiej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością / *por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r. II CSK 294/11, Lex 1131121*/.

Jednakże należy zwrócić uwagę, iż uprawnienie jednostki samorządu terytorialnego do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej nabywcy

lokalu mieszkalnego, gdy sprzedaje on ten lokal przez upływem terminu karencji wykazuje związek z raczej pierwotną umową sprzedaży. Stosunek, z którego wynika obowiązek zwrotu bonifikaty, jest odrębny względem stosunku sprzedaży lokalu, jaki powstał między jednostką samorządu terytorialnego, a najemcą tego lokalu.

Dlatego wątpliwości Sądu Okręgowego budzi czy obowiązek zwrotu bonifikaty wynika z ustawy. Na tle powyższego wydaje się raczej, że obowiązek ten wynika z umowy zawartej przez strony pierwotnej umowy, na podstawie której zgodnie z jej treścią udzielono owej bonifikaty.

Należy rozważyć czy skoro w sprawie mamy do czynienia ze zbyciem przez pierwotnego nabywcę nieruchomości na rzecz osoby bliskiej w ramach umowy darowizny, czyli umowy o szczególnym charakterze, która nie powoduje wzbogacenia się zbywcy, to czy pozwany nie wstąpił w sytuację prawną swojej matki, to jest pierwotnego nabywcy. Skoro, zatem ona nabyła nieruchomość w warunkach nieistniejącego ograniczenia zbywania nieruchomości przez osoby najbliższe nabywcy, którzy otrzymali nieruchomość w drodze wtórnego zbycia, to czy takiej samej regulacji nie należy stosować w stosunku do pozwanego, zwłaszcza z uwagi na zasady współżycia społecznego i konkretne okoliczności sprawy.

W oparciu o brzmienie przepisu obowiązującego w chwili pierwotnego nabycia lokalu przez matkę pozwanego od powódki zwraca uwagę fakt, że art. 68 ust. 2 u.g.n. nie mógł stanowić samoistnej podstawy żądania pozwu. Umowa sprzedaży lokalu na rzecz matki pozwanego przez powódkę jest umową prawa cywilnego, podlegającą wszelkim rygorom przepisów kodeksu cywilnego, uzupełnionym jedynie przez przepisy szczególne - ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sposobu wyznaczania ceny, czy ściągania należnych świadczeń w przypadku nie wywiązania się z umowy przez nabywców.

Wychodząc, więc z założenia, że pierwotne strony umowy sprzedaży w ramach, której to matka pozwanego była nabywcą, o jakim mowa w art. 68 u.g.n., łączy umowa sprzedaży, należy zwrócić uwagę na treść art. 353 k.c., który nakazuje, aby świadczenie dłużnika było oznaczone już w momencie powstania zobowiązania, a jeśli tak nie jest, to zobowiązanie stron powinno wskazywać kryteria umożliwiające rozpoznanie świadczenia dłużnika najpóźniej przy wykonywaniu zobowiązania, a więc zawierać między innymi odesłanie do innych przepisów konkretnych ustaw, jakie mogą dookreślać obowiązki dłużnika. Celem zobowiązania jest, bowiem na gruncie art. 353 k.c. zaspokojenie interesu wierzyciela i dłużnik musi wiedzieć, jakie

są jego obowiązki. W niniejszej sprawie pierwotny nabywca nie był ograniczony poprzez regulację art. 68 ust 2b i płynące stamtąd zobowiązania.

Dodatkowe wątpliwości powodują okoliczności, w których treść przepisu art. 68 ust. 2 w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży przez Gminę do momentu nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r., pozostawała niezmienna i zgodnie z nią zbycie przez nabywcę nieruchomości na rzecz innej osoby niż osoba bliska lub jej wykorzystanie na inne cele niż przewidziane w ustawie, przed upływem czasu w niej określonego pociągało za sobą obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Poza tym należy zwrócić uwagę, że większość orzecznictwa odnoszącego się do komentowanych przepisów rozwiązuje problem zastosowania art. 68 ust 2 pkt 5, ub 2b wobec zbywcy nieruchomości będącego jednocześnie pierwotnym nabywcą, kiedy obowiązywały przepisy sprzed nowelizacji wyżej wskazanych.

Jednakże w niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, w której pierwotny nabywca – matka pozwanego, czyli ten, o jakim stanowi art. 68 ugn zbywa nieruchomość nabytą po bonifikacie, w czasie obowiązywania nowych przepisów, jednakże zbycie to nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, które nie zostało w żaden sposób w myśl nowych przepisów ograniczone czy obciążone obowiązkami z punktu widzenia pierwotnej umowy z gminą.

Dlatego być może należy uznać, że miarodajną dla określenia prawa czasowego właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości / uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02/.

W wyroku z dnia 25 października 2006 r. Sąd Najwyższy opowiadając się za ścisłą interpretacją art. 68 ust. 2 u.g.n., przyjmując, że obowiązek zwrotu bonifikaty spoczywa jedynie na tym nabywcy nieruchomości, który uiścił sprzedawcy cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę, wskazał, na potrzebę ochrony praw kolejnych nabywców, którzy stają się właścicielami nieruchomości i mogą swobodnie rozporządzać przedmiotem prawa własności. Stwierdził, że skorzystanie z tego uprawnienia nie może skutkować negatywnymi konsekwencjami majątkowymi w postaci obowiązku zwrotu kwoty równej wysokości udzielonej innemu podmiotowi bonifikaty, jeśli sankcja taka, będąca niewątpliwie przejawem ingerencji w sferę prawa własności kolejnych nabywców, nie została wyraźnie zastrzeżona w ustawie

(art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2006 r. III CSK 145/96/.

Rozstrzygnięcie wyżej opisanych wątpliwości przez Sąd Najwyższy pozwoli na prawidłowe rozpoznanie apelacji skarżącej gminy , która kwestionowała przyjęty przez Sąd I Instancji brak odpowiedzialności pozwanego.

Ze względu na powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 390 § 1 kpc.

/tp/