



Sygn. akt III CSK 145/06

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miasto L.

przeciwko E.C., A.C. i S.C.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 30 listopada 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo Gminy o zapłatę kwoty równej wysokości bonifikaty udzielonej nie uczestniczącej w tym sporze nabywczyni lokalu mieszkalnego. Powództwo o zwrot bonifikaty Gmina skierowała przeciwko osobom bliskim pierwotnego nabywcy, którzy nabyli lokal od swej matki i babci na mocy umowy darowizny, a następnie, w bardzo krótkim odstępie czasu, zbyli go na rzecz osób trzecich. Uzasadniając oddalenie powództwa Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wynikający z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej „ugn.”) obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej wysokości udzielonej bonifikaty obciąża tylko pierwotnego nabywcę nieruchomości, a więc tylko osobę, która nabyła nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę uwzględniającą bonifikatę.

Sąd drugiej instancji oddalił apelację powodowej Gminy w pełni podzielając wykładnię art. 68 ust. 2 i art. 68 ust. 2a ugn., dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Sąd odwoławczy nadto stwierdził, że aprobuje argumenty Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., sygn. III CZP 59/02, a odwołujące się do wykładni funkcjonalnej, a nie językowej, ale tylko w zakresie w jakim dotyczą one sukcesji uniwersalnej. W konsekwencji Sąd drugiej instancji uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia w drodze wykładni funkcjonalnej aby obowiązek zwrotu bonifikaty mógł obciążać inną osobę niż bezpośredniego (pierwotnego) nabywcę nieruchomości od Skarbu Państwa lub gminy. Podkreślił nadto, że sądy są organami stosującymi prawo, a poglądy skarżącej można uznać za postulat skierowany pod adresem ustawodawcy objęcia obowiązkiem zwrotu bonifikaty także innych osób niż pierwotny nabywca.

W skardze kasacyjnej powodowej Gminy zarzucono naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.), polegającą na przyjęciu, że wynikający z tego przepisu obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie obciąża osób bliskich pierwotnego nabywcy.

W uzasadnieniu skargi powódka wywodzi, że z przepisu art. 68 ust. 2 ugn. nie wynika wyraźnie, iż nabywcą jest tylko pierwotny nabywca, a w sytuacji gdy sens tego przepisu nie jest jednoznaczny to Sąd drugiej instancji powinien zastosować wykładnię funkcjonalną, która zlikwiduje proceder nabywania lokali przez najemców w celu dalszej ich sprzedaży poprzez osoby bliskie. Zdaniem skarżącej, na podstawie dokonanej darowizny pozwani weszli w prawa i obowiązki zbywcy ze wszystkimi ograniczeniami związanymi z nabytym lokalem, a osoba bliska uprzywilejowanego nabywcy pierwotnego powinna być traktowana jako nabywca w rozumieniu art. 68 ust. 2 ugn.

Stanowisko Prokuratora Generalnego, przedstawione na podstawie art. 398<sup>8</sup> § 1 k.p.c., sprowadza się do stwierdzenia, że skarga kasacyjna powinna być oddalona jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, bowiem przepis art. 68 ust. 2 ugn. jednoznacznie obciąża obowiązkiem zwrotu bonifikaty wyłącznie nabywcę, który nabył nieruchomości za cenę z udzieloną bonifikatą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie wobec braku w niej uzasadnionych podstaw.

Sąd drugiej instancji nie dopuścił się zarzucanej skargą kasacyjną błędnej wykładni art. 68 ust. 2 ugn. wskutek uznania, że występujące w tym przepisie pojęcie „nabywca nieruchomości” obejmuje tylko tę osobę, która nabyła nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę (dalej określanego mianem „pierwotnego nabywcy”).

Trafne jest stanowisko Sądu odwoławczego, że sporne pojęcie, użyte w przepisie objętym zarzutem błędnej wykładni, nie obejmuje osób bliskich pierwotnego nabywcy w konsekwencji czego nie obciąża tych osób obowiązków zwrotu sprzedawcy kwoty równej wysokości bonifikaty udzielonej od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy przy sprzedaży nieruchomości.

Dokonana przez Sąd drugiej instancji ścisła wykładnia językowa pojęcia „nabywca nieruchomości” jest zgodna zarówno ze stanowiskiem prezentowanym

w piśmiennictwie, jak również w orzecznictwie, mimo wskazywania w skardze na istnienie rozbieżności w judykaturze.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę opowiada się za ścisłą interpretacją art. 68 ust. 2 ustawy, co oznacza, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie spoczywa jedynie na tym nabywcy nieruchomości, który uiszczył sprzedawcy cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę. Innymi słowy, obowiązek wynikający z tego przepisu obciąża jedynie pierwotnego nabywcę nieruchomości, bowiem ustawodawca jego właśnie uczynił beneficjentem korzyści ekonomicznych polegających na zapłacie ceny obniżonej o kwotę równą udzielonej bonifikacie, przy równoczesnym uzależnieniu skutecznego skorzystania z tego przywileju od zachowania się uprawnionego (a nie innych osób) zgodnie z ustawowymi przesłankami. W literaturze zaprezentowano dość śmiało stanowisko, że wykorzystanie nieruchomości przez osobę bliską nabywcy (zarazem np. obdarowaną przez pierwotnego nabywcę) na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty należy traktować jako wykorzystanie nieruchomości na inne cele przez samego pierwotnego nabywcę. Jednakże nawet ten daleko idący pogląd skłonił jego autora do stanowczego wniosku, że podmiotem, od którego właściwy organ mógłby w takiej sytuacji żądać zwrotu kwoty bonifikaty jest osoba, która nabyła nieruchomość od Skarbu Państwa lub gminy, a nie osoba bliska temu nabywcy.

Wykładnia językowa normy zawartej w przepisie art. 68 ust. 2 ugn. prowadzi zatem do wniosku, że przewidziany nim obowiązek nabywcy dokonania zwrotu kwoty równej udzielonej od ceny bonifikacie obciąża tylko tego nabywcę, któremu udzielono tej bonifikaty, a więc kupującego będącego bezpośrednim kontrahentem sprzedawcy nieruchomości udzielającym bonifikaty, którym w omawianej sytuacji jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Za potrzebę dokonywania ścisłej wykładni językowej normy art. 68 ust. 2 ugn. przemawia również i ta okoliczność, że w dniu 22 września 2004 r. weszła w życie zmiana tego przepisu, polegająca na zastąpieniu dotychczasowego uprawnienia właściwego organu do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji obowiązkiem właściwego organu żądania zwrotu tej

kwoty. W dacie dokonanego zbycia lokalu mieszkalnego przez pierwotnego nabywcę na rzecz pozwanych osób bliskich (umową darowizny z dnia 7 grudnia 2004 r.) przepis art. 68 ust. 2 ugn. obowiązywał już w nowym brzmieniu. Zastrzeżenie w nim ustawowego obowiązku żądania zwrotu przedmiotowej kwoty tym bardziej musi być łączone z koniecznością dokonywania ścisłej wykładni normy prawnej w części określającej podmiot, do którego omawiane żądanie musi zostać skierowane. Do takiej wykładni pojęcia „nabywca nieruchomości” użytego w art. 68 ust. 2 ugn. składnia się również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2005 r., sygn. akt III CZP 112/05 (nie publ.) stwierdzając, że roszczenie gminy o zwrot udzielonej nabywcy kwoty bonifikaty jest adresowane do nabywcy lokalu będącego kontrahentem gminy, a więc nie do kolejnego nabywcy tego lokalu.

Za taką ścisłą wykładnią pojęcia „nabywca nieruchomości” rozumianego jako podmiotu zobowiązanego wobec sprzedawcy nieruchomości zbywającego mu tę nieruchomość za cenę uwzględniającą bonifikatę, przemawia również potrzeba ochrony praw kolejnych jej nabywców. Jeśli są nimi nawet osoby bliskie pierwotnego nabywcy to skutkiem dokonania ważnej czynności prawnej także w takiej konfiguracji podmiotowej, jest nabycie przez osoby bliskie (wobec pierwotnego nabywcy) prawa własności nieruchomości. Treścią przysługującego im wówczas prawa jest m.in. swoboda dowolnego rozporządzania przedmiotem prawa własności. Skorzystanie z tego uprawnienia nie może jednak 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 ust. 3 Konstytucji RP). Ewentualna potrzeba udzielenia ochrony uzasadnionym interesom Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wymaga przeto stosownej ingerencji ustawodawcy, której nie można skutecznie zastąpić próbą dokonywania nie dającej się zaaprobować wykładni prawa.

Powyższa interpretacja w istocie nie sprzeciwia się stanowisku Sądu Najwyższego zajętemu w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. (OSNC 2003 r., Nr 7-8, poz. 101), jeśli zważyć że uchwała ta została podjęta w sprawie wymagającej

uwzględnienia jej konkretnego stanu faktycznego. Niezmiernie istotnym jego elementem było ustalenie, że zbycia lokalu mieszkalnego, nabytego najpierw przez spadkodawcę za cenę uwzględniającą bonifikatę, dokonała osoba bliska, ale będąca zarazem spadkobiercą pierwotnego nabywcy. W takiej sytuacji trafnie podkreślono w uzasadnieniu ostatnio powołanej uchwały, że m.in. i obowiązki wiążące się z zawartą umową sprzedaży nieruchomości lokalowej podlegają sukcesji uniwersalnej i przechodzą na spadkobierców zmarłego w drodze dziedziczenia. Jednym z takich obowiązków zmarłego pierwotnego nabywcy lokalu był obciążający go obowiązek zwrotu – w razie wystąpienia określonych ustawowo przesłanek – kwoty równej udzielonej bonifikacie. Śmierć nabywcy nie wygasila tego obowiązku, a ponieważ przepisy ugn. nie dają podstaw do wnioskowania o niedziedziczności tego obowiązku, przeto stał się on elementem spadku, a w konsekwencji obowiązkiem spoczywającym na spadkobiercy, który nabył spadek. W sytuacji wystąpienia sukcesji uniwersalnej, będącej następstwem dziedziczenia, spadkobiercą pierwotnego nabywcy nieruchomości można więc wyjątkowo traktować jako nabywcę tej nieruchomości obciążonego obowiązkiem zwrotu, o którym stanowi art. 68 ust. 2 ugn. Wniosek taki jest jednak wyłącznie konsekwencją zastosowania normatywnych reguł określających porządek i skutki spadkobrania, a zatem stanowisko zajęte w ostatnio powołanej uchwale SN, podjętej w innym stanie faktycznym, nie uzasadnia trafności poglądu strony skarżącej o dokonaniu wadliwej wykładni art. 68 ust. 2 ugn. przez Sąd drugiej instancji.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji działając na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.