



Sygn. akt V CSK 461/07

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Marian Kocon*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa Gminy Miasta K.

przeciwko A. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 lutego 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 29 maja 2007 r., sygn. akt IV Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 maja 2007 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powódki - Gminy Miasta K. od wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 28 grudnia 2006 r. oddalającego żądanie zapłaty skierowane przeciwko A. K.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że matka pozwanej B. S. jako najemca nabyła w dniu 23 lipca 2004 r. od Miasta K. własność lokalu mieszkalnego uzyskując bonifikatę w wysokości 60% ceny. W dniu 5 października 2004 r. nabywczym lokalu darowała prawo do niego córce, A. K. Ta ostatnia, w dniu 6 grudnia 2004 r. sprzedała lokal osobie trzeciej niebędącej osobą bliską. W związku z tym Miasto K. wystąpiło przeciwko córce bezpośredniej nabywczym o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość bonifikaty uzyskanej przez B. S. Stan faktyczny jest niesporny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo wskazując, że obowiązek zwrotu uzyskanej bonifikaty ciąży jedynie na bezpośrednim nabywcy lokalu, który uzyskał bonifikatę, natomiast nie obciąża innych podmiotów, także bliskich nabywcy. Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania rozszerzającej wykładni art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm., tekst jedn.: Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. - dalej: u.g.n.).

Apelacja powódki została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 29 maja 2007 r. Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego podkreślając, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na następców prawnych osoby, która nabyła lokal od gminy. Nietrafne jest odwołanie się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101), gdyż w uchwale tej rozważana była kwestia przejścia takiego obowiązku na spadkobierców nabywcy, a nie przeniesienie prawa w drodze umowy darowizny.

Skarga kasacyjna powódki oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego. Skarżąca wskazuje naruszenie art. 68 ust. 2 u.g.n. przez jego błędną wykładnię.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest niezasadna. Według pierwotnego brzmienia art. 68 ust. 2 u.g.n. właściwy organ mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem dziesięciu lat (pięciu gdy chodzi o lokal mieszkalny) licząc od dnia jej nabycia zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż wynikające z ustawy. Po zmianie tego przepisu dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2004 r. Nr 141, poz. 1492), która weszła w życie dnia 22 września 2002 r., wynika z niego, że na nabywca, który zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem dziesięciu lat (pięciu gdy chodzi o lokal mieszkalny) licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Treść wskazanego uregulowania, zarówno przed, jak i po dokonaniu nowelizacji, jest dosyć jednoznaczna - obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie ciąży na osobie, która nabyła nieruchomość od gminy lub Skarbu Państwa.

Za powyższym stanowiskiem przemawiają także dalsze zmiany dokonane w art. 68 u.g.n. Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) dodany został do art. 68 ust. 2b, zgodnie z którym przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem dziesięciu lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Nowe uregulowanie weszło w życie dnia 22 października 2007 r. i dopiero od tej daty można mówić o przejściu na osoby bliskie nabywcy obowiązku zwrotu bonifikaty, gdy nieruchomość zostanie zbyta przed upływem terminów określonych w ustawie. W stanie prawnym obowiązującym w dacie zbycia lokalu przez pozwaną brak było podstaw prawnych dla przejścia takiego obowiązku.

Jak wskazał już Sąd drugiej instancji, nie jest trafne odwołanie się przez skarżącą do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02. Wprawdzie z treści uchwały wynika, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie także od osoby bliskiej spadkodawcy, która zbyła lokal mieszkalny przed upływem terminu ustawowego na rzecz osoby nie będącej bliską w rozumieniu u.g.n., jednak z treści uzasadnienia jednoznacznie wynika, że nabycie lokalu przez osobę bliską podmiotu uzyskującego prawo od gminy nastąpiło w drodze spadkobrania. Sąd Najwyższy przyjął, i stanowisko to należy podzielić, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie wygasa z chwilą śmierci pierwotnego nabywcy lecz przechodzi na jego następców prawnych. Taka sytuacja nie miała miejsca w sprawie rozpoznawanej.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).