



Sygn. akt II CSK 134/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada
SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko M. O. – P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 23 listopada 2010 r.,

- 1) uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację**
- 2) zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 7031zł (siedem tysięcy trzydzieści jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo Miasta P. przeciwko M. O.-P. o zasądzenie kwoty 50 617,02 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej najemcy lokalu przy jego sprzedaży.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że w dniu 24 lipca 2002 r. J. M. nabyła od gminy Miasto P. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 22 przy ulicy G. [...] w P. oraz określony udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W oparciu o § 1 ust. 1 uchwały nr XLV /532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000 r. nabywczyni udzielona została bonifikata w łącznej kwocie 47 394,40 zł z tytułu 36-letniego najmu tego lokalu a w § 6 umowy kupna-sprzedaży strony postanowiły, że w przypadku zbycia lokalu przez nabywcę przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania lokalu na inne cele niż mieszkalne, stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), zbywca zażąda zwrotu kwoty 47 394,21 zł równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, z tym że zwrot bonifikaty nie nastąpi w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej.

J. M. zmarła w dniu 8 sierpnia 2002 r. a spadek po niej nabyły na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 20 września 1991 r. K. P. w $\frac{2}{3}$ częściach i pozwana M. O.-P. w $\frac{1}{3}$ części, co stwierdził Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2003 r. w sprawie [...]. Spadkodawczyni była dla pozwanej osobą obcą. Aktem notarialnym z dnia 8 marca 2004 r. pozwana i druga spadkobierczyni K. P. dokonały częściowego działu spadku po J. M., w wyniku którego pozwana nabyła wchodzące w skład spadku prawo odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego wraz z prawem do udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu.

W dniu 13 lipca 2005 r. pozwana sprzedała przedmiotowy lokal wraz z prawem do gruntu B. S.

W dniu 23 marca 2007 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 50 617,02 zł równej udzielonej przy pierwotnej sprzedaży lokalu bonifikacie po jej waloryzacji, czemu pozwana odmówiła.

Rozważając zgłoszone żądanie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że ma do niego zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu sprzedaży przedmiotowego lokalu J. M. Przepis ten stanowił wówczas, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust.1 pkt 7 ustawy, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwałach z dnia 11 kwietnia 2008 r. III CZP 130/07 i z dnia 30 maja 2008 r. III CZP 24/08 Sąd Rejonowy uznał, że pojęcie „nabywcy nieruchomości” użyte w tym przepisie musi być rozumiane wąsko i obejmuje wyłącznie pierwotnego kupującego lokal od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a nie obejmuje jego spadkobiercy.

W wyniku apelacji strony powodowej Sąd Okręgowy zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 listopada 2010 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej zwrot kosztów procesu za obie instancje.

Stwierdził, że choć budzi wątpliwości i jest sporne w doktrynie i orzecznictwie, czy spadkobierca pierwotnego nabywcy lokalu objęty jest również przewidzianym w art. 68 ust. 2 u.g.n. zakazem zbywania lokalu w określonym terminie i obowiązkiem zwrotu bonifikaty, to jednak, zdaniem Sądu, przeważa w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko o przejściu na spadkobierców pierwotnego nabywcy obowiązku zwrotu bonifikaty, wyrażone przede wszystkim w uchwale z dnia 6 listopada 2002r. III CZP 59/02. Stanowisko to Sąd Okręgowy uznał za przekonujące i je podzielił wskazując, że zgodnie z art. 922 § 2 k.c. spadkobierca w wyniku sukcesji uniwersalnej wstępuje w całokształt sytuacji prawnej spadkodawcy, a żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do wniosku o niedziedziczności obowiązku przewidzianego w art. 68 ust. 2. O tym, że taka była intencja ustawodawcy świadczy również, zdaniem tego Sądu, zmiana wskazanego przepisu w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., po której obowiązek zwrotu bonifikaty został nałożony także na osoby bliskie pierwotnego nabywcy. Skoro ustawodawca przy okazji tej nowelizacji nie wypowiedział się co do spadkobierców pierwotnego nabywcy,

oznacza to, że uznał, iż sytuacja prawna tej grupy jest już uregulowana prawnie w oparciu o art. 922 § 1 k.c. W przeciwnym wypadku jego postępowanie byłoby nieracjonalne, gdyż trudno wytłumaczyć objęcie obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie pierwotnego nabywcy, a jego spadkobierców nie.

W skardze kasacyjnej opartej jedynie na zarzucie naruszenia art. 68 ust. 2 u.g.n. przez błędną wykładnię, pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji strony powodowej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, do zgłoszonego roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty ma zastosowanie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego między pierwotnym nabywcą a gminą (dzień 24 lipca 2002 r.), gdyż określony w tej umowie obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi warunkowe zobowiązanie wynikające z tejże umowy i mające swoje źródło w ustawie (art. 56 k.c.). Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy między innymi w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02 (OSNC 2003/7-8/101) oraz w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 11 kwietnia 2008 r. III CZP 130/07 (OSNC 2008/10/108) i podziela je Sąd Najwyższy w obecnym składzie. W umowie tej zawarto zastrzeżenie o treści odpowiadającej ówczesnemu brzmieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. i obowiązek tej treści obciążał nabywcę lokalu. To zastrzeżenie jest istotne dlatego, że art. 68 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, także w zakresie podmiotowym, a zatem wykładnia użytego w nim określenia „nabywcy” nieruchomości nie może być uniwersalna, lecz musi odnosić się do konkretnego brzmienia przepisu. Najistotniejsza zmiana zakresu podmiotowego omawianego przepisu nastąpiła w wyniku nowelizacji dokonanej 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 – dalej: „ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r.”), która weszła w życie z dniem 22 października 2007 r., a więc zarówno już po zawarciu pierwotnej umowy sprzedaży, która jest przedmiotem sporu w sprawie, jak i po śmierci pierwotnej nabywczyni i przejściu na pozwaną praw do spadku po niej oraz

po zbyciu lokalu przez pozwaną. Zmiana ta nie może być zatem uwzględniona przy rozważaniu, czy na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 24 lipca 2002 r., obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji obciążał spadkobiercę pierwotnego nabywcy, który zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w tym przepisie.

Kwestia ta była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 17 grudnia 2010 r. III CZP 102/10 (OSNC 2011/7-8/82) stwierdził, że przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji nie obciąża spadkobiercy pierwotnego nabywcy, który zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w tym przepisie. Tym samym odstąpił od stanowiska zajętego we wskazanej już wyżej, wcześniejszej uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02, stwierdzającej, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską spadkodawcy, przed terminem określonym w art. 68 ust. 2 u.g.n. na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela stanowisko zajęte w uchwale z dnia 17 grudnia 2010 r. III CZP 102/10. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy za utrwaloną należy uznać wykładnię art. 68 ust. 2 (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 r.) wiążącą obowiązek zwrotu bonifikaty jedynie z osobą pierwotnego nabywcy, a wyłączającą ten obowiązek w stosunku do osób, które nabyły lokal od niego w drodze czynności prawnych.

Zgodnie z art. 922 § 1 k.c. o zakresie obowiązków i uprawnień spadkodawcy, które przejdą na spadkobiercę decyduje stan istniejący w chwili otwarcia spadku. Jeżeli w tej dacie powstał już obowiązek spadkodawcy zwrotu bonifikaty, bowiem zbył on lokal w warunkach określonych w art. 68 ust. 2, to istniejące w chwili jego śmierci zobowiązanie przechodzi na spadkobierców. Jeżeli jednak spadkodawca przed śmiercią nie sprzedał lokalu w warunkach określonych w omawianym przepisie, to nie istniało żadne jego zobowiązanie, które mogłoby przejść na spadkobierców. Potencjalny i warunkowy obowiązek zwrotu bonifikaty będący,

wynikającym z ustawy, skutkiem umowy zbycia lokalu zawartej z pierwotnym nabywcą nie może bowiem już się spełnić po jego śmierci, skoro powszechnie przyjmuje się, że na gruncie art. 68 ust. 2 w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 24 sierpnia 2007 r. obciążał on wyłącznie pierwotnego nabywcę.

Należy dodać, że skoro uzyskanie bonifikaty jest warunkowe w tym sensie, że zbycie przez pierwotnego nabywcę lokalu na rzecz osoby trzeciej stanowi ziszczenie się warunku rozwiązującego, to konsekwencją wąskiego rozumienia pojęcia „nabywcy nieruchomości” powszechnie przyjmowanego przez Sąd Najwyższy przy wykładni art. 68 ust. 2 w brzmieniu sprzed powyższej nowelizacji, jest to, że ziszczenie się tego warunku w stosunku do spadkobiercy będzie już niemożliwe. Z chwilą śmierci pierwotnego nabywcy nie jest już bowiem możliwe ziszczenie się warunku polegającego na zbyciu przezeń prawa do lokalu. Dziedziczenie potencjalnego obowiązku obciążającego wyłącznie spadkodawcę jest pozbawione znaczenia prawnego, skoro po śmierci spadkodawcy obowiązek taki nie może się już zaktualizować.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 17 grudnia 2010 r., przyjęta przezeń wykładnia art. 68 ust. 2 u.g.n. ujednocila sytuację prawną osób bliskich i spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu w stanie prawnym obowiązującym przed nowelizacją z 24 sierpnia 2007 r., co jest istotne z uwagi na to, że w zdecydowanej większości przypadków spadkobierca pierwotnego nabywcy lokalu jest jednocześnie jego osobą bliską.

Fakt, że w obecnie rozpoznawanej sprawie spadkobierca jest osobą obcą stanowi okoliczność przypadkową i sporadyczną i nie może podważać przedstawionej wyżej wykładni art. 68 ust. 2 sprzed nowelizacji, jak również nie uzasadnia odstąpienia od niej, gdyż prowadziłoby to do naruszenia zasady jednolitości sytuacji prawnej spadkobierców, nie uzasadnionego ważną społecznie przyczyną.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy uznając skargę kasacyjną za uzasadnioną, na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i orzekając co do istoty sprawy oddalił apelację oraz zasądził od strony powodowej na rzecz

pozwanej koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.