

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 czerwca 2018 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. skierowane przeciwko K. S. o zapłatę kwoty 2.919,09 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26 stycznia 2009 r. J. M. nabyła od Miasta Ł. własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Sprzedaż lokalu została dokonana z udzieleniem 90% bonifikaty oraz dodatkową bonifikatą obniżającą cenę sprzedaży o 20% z uwagi na uiszczenie całości ceny jednorazowo. Ponadto przyznano dalszą bonifikatę w wysokości 92% w zakresie pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu związanego z lokalem.

J. M. zmarła 8 kwietnia 2009 r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyła między innymi pozwana w 1/36 części. Pozwana sprzedała swój udział w nieruchomości lokalowej w dniu 20 września 2010 roku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy podniósł, że stosownie do treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997r. nr 115, poz. 741 z późn. zm.), jeżeli nabywca nieruchomości zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości lokalowej 5 lat licząc od dnia nabycia jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Stosownie natomiast do art. 68 ust. 2b powołanej ustawy przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości lokalowej 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie przy nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego obejmuje zatem nie tylko pierwotnych kontrahentów tych podmiotów, ale także osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych pierwotnego nabywcy stały się właścicielami takiej nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, że przeniesienie własności nieruchomości winno nastąpić wskutek czynności prawnej, natomiast nabycie spadku po zmarłym właścicielu zrywa niejako węzeł obligacyjny łączący spadkobiercę z jednostką samorządu lub Skarbem Państwa. Pogląd, zgodnie z którym właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską spadkodawcy przed upływem terminów wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy, był jednak dominujący przez wiele lat. Obecnie – niewątpliwie słusznie – przyjmuje się stanowisko, że jeżeli spadkodawca nie rozporządził nieruchomością za życia, to jego spadkobierca nie może być obciążony obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, bo taki obowiązek do chwili otwarcia spadku nie powstał.

Dalej Sąd Rejonowy zauważył, że zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. W związku z powyższym, przejście własności nieruchomości na podstawie innych zdarzeń prawnych (np. dziedziczenia) nie jest zbyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b, a zatem nie może nim być także w rozumieniu art. 68 ust. 2 ustawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją powód.

Skarżący zarzucił wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 68 ust. 2a w związku z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwą wykładnię i uznanie, że osoba bliska będąca spadkobiercą osoby, która nabyła od powoda - jednostki samorządu terytorialnego nieruchomość lokalową z bonifikatą, nie jest zobowiązana do zwrotu udzielonej spadkodawcy bonifikaty, w przypadku, gdy zbyła ten lokal przed upływem 5 lat, licząc od jej pierwotnego nabycia przez spadkodawcę, w konsekwencji czego sąd oddalił powództwo w całości.

Przy tak sformułowanym zarzucie skarżący wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa tj. zasądzenie dochodzonej należności w całości;
- 2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego;

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ponieważ sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku ograniczone zostanie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Kwestią wymagającą rozważenia w kontekście sporu, który zaistniał w niniejszej sprawie jest ustalenie znaczenia pojęcia „nabywca nieruchomości”, o którym stanowi art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami i dokonanie jego interpretacji poprzez ustalenie czy pojęcie to obejmuje również spadkobierców pierwotnego nabywcy. Wykładnia pojęcia „nabywca nieruchomości” pozwala bowiem ustalić in concreto czy spadkobiercą J. M. (pozwaną) można uznać za osobę zobowiązaną do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, że Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że zmiana przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana 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) nie miała znaczenia dla interpretacji pojęcia „nabywca nieruchomości”. Bez względu na nowelizację powołanego przepisu, orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące interpretacji pojęcia „nabywca nieruchomości” odnoszące się do stanu prawnego sprzed nowelizacji pozostaje aktualne na gruncie niniejszej sprawy. Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że nabywcą nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, Lex nr 364507). Jednocześnie Sąd Najwyższy uznał, że obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji nie obciąża spadkobiercy pierwotnego nabywcy, który zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, Lex nr 646672). Również przed podjęciem uchwały wydanej przez Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów, tj. w wyroku z dnia 25 października 2006 r., Sąd ten w kontekście przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami opowiedział się za ścisłym rozumieniem pojęcia „nabywca nieruchomości”, ograniczając je tylko do nabywcy pierwotnego, czyli bezpośredniego kontrahenta sprzedawcy nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do wniosku, że właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty tylko od tak rozumianego nabywcy nieruchomości, a nie od jego osoby bliskiej (III CSK 145/06, Lex nr 363017; w takim charakterze wypowiedział się też SN w wyroku z dnia 7 lutego 2008 r., V CK 461/07, niepubl.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie tylko ze względu na wykładnię gramatyczną, nie pozwala na zastosowanie rozszerzającej interpretacji, w wyniku której można byłoby rozciągnąć przewidziany w nich obowiązek zwrotu bonifikaty z bezpośrednich kontrahentów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na osoby bliskie tych kontrahentów, albo na zaliczenie osób bliskich do kategorii

"nabywców nieruchomości". Trzeba zatem przyjąć, że przy braku wyraźnej dyspozycji ustawowej, nie ma podstaw, aby temu pojęciu nadawać odmienną treść na gruncie art. 68 ust. 2 i 2a tego samego aktu prawnego (tak również uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, Lex nr 364507).

Przeciwko przyjęciu rozszerzającej wykładni pojęcia "nabywca nieruchomości" przemawia szczególnie mocno argument natury historycznej, zaczerpnięty z treści uzasadnienia projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). W uzasadnieniu tym motywowano konieczność zmiany art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tym, że dotychczas obowiązujące przepisy dotyczą jedynie pierwotnych nabywców, co oznacza, że w razie dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską organ nie ma możliwości wyegzekwowania należnych kwot z tytułu udzielonej bonifikaty. Z tego względu zaproponowano zmianę art. 68 przez dodanie ust. 2b, zgodnie z którym ustęp 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Pomimo, że intencje lub wola ustawodawcy nie mogą przesądzać treści wyinterpretowanej z uchwalonego przepisu normy prawnej, to jednak nie powinno się od tych motywów abstrahować (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 stycznia 2007 r., IV CSK 290/07, Lex nr 1614997; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 25 maja 2001 r., WA 15/01, Lex nr 48901).

Obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, tj. odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości lokalowej nabytej od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy sprzedaży, nie można zatem uznać za wynikający z ustawy skutek tej umowy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny wynikający z wcześniej zawartej umowy sprzedaży tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione zatem od odrębnego zdarzenia - dokonania "dalszego" zbycia nieruchomości lokalowej przez podmiot, który nabył go z zasobów komunalnych lub Skarbu Państwa - i dopiero z tym faktem ustawa wiąże powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty.

Ostatecznie w ocenie Sądu Okręgowego, wobec powołanej argumentacji oraz zgodnie z treścią przepisu art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami (przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości), przejście własności nieruchomości na podstawie innych zdarzeń prawnych (np. dziedziczenia) nie jest nabyciem nieruchomości w rozumieniu powołanego przepisu, a w konsekwencji nie może nim być także w rozumieniu przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mechanizm dziedziczenia nie może w oderwaniu od pojęcia "nabywcy nieruchomości" uzasadniać obciążenia spadkobiercy obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej poprzednikowi. Tak więc obowiązek przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy jedynie nabycia nieruchomości, o którym stanowi przepis art. 4 pkt 3b oraz pierwotnych nabywców nieruchomości, a nie ich spadkobierców.

Zgodnie z przepisem art. 922 § 2 k.c., nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Zdaniem Sądu Okręgowego, przyjąć należy, że jeżeli spadkodawca nie rozporządził nieruchomością za życia, to jego spadkobierca nie może być obciążony obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, bo taki obowiązek do chwili otwarcia spadku nie powstał. Skutkiem dziedziczenia nie może być przekształcenie zdarzenia warunkującego aktualizację obowiązku, bo byłoby to równoznaczne z modyfikacją przesłanek aktualizacji obowiązku, czyli zmianą treści stosunku, w który miałby wstępować spadkobierca. Aktualizacja tego potencjalnego obowiązku uzależniona jest od przesłanki, która z chwilą śmierci pierwszego nabywcy nie może się już spełnić, bo nie jest już

możliwe zbycie przez niego nieruchomości (uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10, Lex nr 646672).

Tak więc, na co zwrócił uwagę Sąd I instancji, obowiązek zwrotu bonifikaty ma jedynie charakter potencjalny i jest obowiązkiem odrębnym od konieczności zapłacenia ceny za lokal. Przejście praw i obowiązków wynikających z dziedziczenia zaktualizowało się względem pozwanej dopiero w chwili otwarcia spadku po J. M.

Co prawda w orzecznictwie Sądu Najwyższego funkcjonuje pogląd, że ekspektatywa prawa może wchodzić w skład masy spadkowej (w szczególności w sprawach z zakresu prawa spółdzielczego), ale tylko w takiej sytuacji, gdy mamy do czynienia z przeprowadzeniem odpowiednich czynności zmierzających do dokonania czynności głównej (np. sprzedaż nieruchomości). Niezależnie od przedstawionych rozważań, stwierdzić trzeba, że w niniejszej sprawie J. M. nie dokonała żadnych czynności w tym zakresie, np. nie zawarła umowy przedwstępnej.

Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c..