

## **Uchwała z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10**

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marta Romańska (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Anna Kozłowska*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Miasta P. przeciwko Izabeli C. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 17 grudnia 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 20 lipca 2010 r.:

"Czy przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji obciąża spadkobiercę pierwotnego nabywcy, który to spadkobierca zbył lokal lub wykorzystał go na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami?"

podjął uchwałę:

**Przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu sprzed 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) 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.**

### **Uzasadnienie**

Miasto P. wniosło o zasądzenie od Izabeli C. kwoty 38 524,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lipca 2007 r. jako równowartości zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej jej poprzedniczce prawnej przy zakupie nieruchomości

lokalowej, sprzedanej następnie przez pozwaną przed upływem dziesięciu lat od daty ustanowienia prawa i pierwszego nabycia.

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu uwzględnił powództwo w całości. Za bezsporne uznał, że dnia 24 września 1999 r. powód ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w P. przy ul. K. nr 15/17B, którego najemcą była siostra pozwanej Małgorzata C. i sprzedał jej ten lokal za kwotę 17 031,35 zł z udziałem 19/1000 części w użytkowaniu wieczystym gruntu z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oraz udziałem we własności części wspólnych budynku posadowionego na tym gruncie. Cena nieruchomości lokalowej uwzględniała bonifikatę w kwocie 31 629,65 zł. W umowie strony zastrzegły, że w przypadku zbycia lokalu przed upływem 10 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystania lokalu na cele inne niż mieszkalne, w myśl art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n."), zbywca zażąda zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej w kwocie 31 629,65 zł. Bonifikata nie podlegała zwrotowi w razie zbycia lokalu mieszkalnego osobie bliskiej nabywcy. Małgorzata C. zmarła dnia 4 stycznia 2003 r., a jedynym jej spadkobiercą jest pozwana. Umową z dnia 21 maja 2004 r. pozwana sprzedała lokal mieszkalny osobie obcej, a w czerwcu 2007 r. powód zażądał od pozwanej zwrotu bonifikaty po jej zwaloryzowaniu do kwoty 38 524,91 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym dnia 24 września 1999 r. organ mógł 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 określone w ustawie; nie dotyczyło to zbycia nieruchomości lokalowej na rzecz osoby bliskiej. Zbycie lokalu przez pozwaną w 2004 r. na rzecz osoby obcej nastąpiło niewątpliwie przed upływem 10 lat, licząc od dnia zawarcia umowy z jej siostrą. Wprawdzie ustawodawca nie zamieścił w art. 68 ust. 2 u.g.n. definicji pojęcia „nabywca nieruchomości”, od którego zbywca może żądać zwrotu bonifikaty, ale w uchwale z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07 (OSNC 2008, nr 10, poz. 108), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nabywcą nieruchomości, o którym mowa w wymienionym przepisie przed jego zmianą 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), jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu

Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Wskazał, że spadkobierca pierwotnego nabywcy jako jego następcą prawny pod tytułem ogólnym wstępuje w ogół praw i obowiązków spadkodawcy, wynikających z zawartej przez niego umowy ze Skarbem Państwa lub samorządem. Obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty adresowany do nabywcy lokalu jako kontrahenta nie wygasa w razie jego śmierci, natomiast przechodzi na jego spadkobierców jako następców prawnych pod tytułem ogólnym. Sąd Rejonowy uznał, że podlegająca sukcesji korzyść majątkowa wynikająca z udzielenia bonifikaty weszła do majątku pozwanej i ją też obciąża obowiązek jej zwrotu powodowi.

Rozpoznając apelację pozwanej, Sąd Okręgowy w Poznaniu powziął poważną wątpliwość co do tego, czy przewidziany w art. 68 ust. 2 u.g.n. obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji podlega dziedziczeniu zgodnie z art. 922 § 1 k.c., czy też nie należy do spadku ze względu na jego związek z osobą zmarłego pierwszego nabywcy i wątpliwość tę przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Artykuł 68 ust. 2, 2a i 2b u.g.n. w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 141, poz. 1492), która weszła w życie dnia 22 września 2004 r., wprowadził obowiązek żądania zwrotu bonifikaty przez właściwy organ w opisanych sytuacjach, natomiast przepis ten w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie dnia 22 października 2007 r., stanowił, że jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem oznaczonego w ustawie okresu liczonego od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, jednakże stosuje się go odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. (...)

W uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101) Sąd Najwyższy przyjął, że miarodajna dla określenia prawa czasowo właściwego dla ustalenia istnienia i zakresu obowiązku zwrotu bonifikaty jest chwila pierwotnego nabycia nieruchomości. Takie stanowisko było konsekwencją uznania, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest zobowiązaniem warunkowym, wynikającym z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości, w ramach której kupującemu udzielono bonifikaty. Zdaniem Sądu Najwyższego, udzielenie bonifikaty, o jakiej mowa w art. 68 u.g.n., jest równoznaczne z obniżeniem ceny i stanowi element stosunku sprzedaży lokalu. W uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05 (OSNC 2006, nr 11, poz. 184) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po zapłacie przez nabywcę ceny obejmującej udzieloną mu bonifikatę stosunek prawny łączący sprzedającego z nabywcą lokalu istnieje nadal, ponieważ nabywca w razie zbycia nabytego od gminy lokalu lub zmiany jego przeznaczenia, w czasie określonym w tym przepisie, zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty udzielonej mu w cenie sprzedaży. Wierzytelność o zwrot bonifikaty wynika zatem z istniejącego stosunku prawnego łączącego sprzedającego z nabywcą lokalu.

Do tego poglądu Sąd Najwyższy nawiązał także w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, w którym wskazał, że na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n. bonifikatę należy rozumieć jako „upust, obniżenie ceny” i stwierdził, iż w razie zaistnienia warunków przewidzianych w ustawie, udzielona bonifikata podlega zwrotowi, a sprzedawca ma obowiązek dochodzenia kwoty równej bonifikacie – po jej zwaloryzowaniu. Sformułowanie ustawy o „zwrocie kwoty równej bonifikacie” Sąd Najwyższy uznał za nieprecyzyjne, w istocie bowiem nie chodzi o zwrot tej kwoty, lecz o uiszczenie dopłaty do rzeczywistej ceny zbywanej nieruchomości, obniżonej na skutek zastosowania bonifikaty. Zastosowanie przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n. ustawowej bonifikaty zwrotnej oznacza zatem sprzedaż nieruchomości po cenie obniżonej, pod warunkiem, że nabywca nie zbędzie tej nieruchomości w okresie karencji na rzecz osoby trzeciej. Dokonanie takiej sprzedaży, a więc spełnienie się warunku, rodzi obowiązek sprzedawcy dochodzenia od kupującego dopłaty ceny, po jej zwaloryzowaniu. Stanowisko, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest warunkowym zobowiązaniem wynikającym z pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości za obniżoną cenę zostało zakwestionowane w piśmiennictwie.

W uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118), podjętej w stanie prawnym zmienionym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., Sąd Najwyższy przyjął, że obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową sprzedaży i aktualizującego się w razie przedwczesnego dalszego zbycia nieruchomości lokalowej nabytej od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 u.g.n. 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 u.g.n. Sąd Najwyższy wskazał, że za takim stanowiskiem przemawia również to, iż powstanie obowiązku zwrotu jest uzależnione 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. Świadczenie należne sprzedającemu – „zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji” – jest także odrębne od zapłaty preferencyjnej ceny z umowy sprzedaży. Treścią powstałego w ten sposób stosunku prawnego nie jest potencjalny, warunkowy obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, lecz obowiązek zapłaty, który powstaje i staje się wymagalny od czasu powstania tego stosunku zobowiązaniowego, czyli z chwilą dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. Sąd Najwyższy wskazał, że powiązanie obowiązku zwrotu bonifikaty z umową pierwszego nabycia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego mogło być uzasadnione na gruncie art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed dnia 22 października 2007 r., bo wówczas podmiotem zobowiązanym do zwrotu bonifikaty był pierwotny nabywca lokalu, czyli strona umowy sprzedaży. Po zmianach art. 68 u.g.n. wprowadzonych w 2007 r. poglądu o umownym pochodzeniu obowiązku zwrotu bonifikaty nie można pogodzić z powstaniem takiego obowiązku w odniesieniu do osób bliskich, które na podstawie art. 68 ust. 2b u.g.n. stają się zobowiązane do zwrotu bonifikaty, a nie były stronami umowy sprzedaży, która miałyby być źródłem obowiązku zwrotu

bonifikaty, wynikającego z ustawy (art. 56 k.c.), a niewyrażonego wprost w czynności prawnej.

W omawianej uchwale Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n. W rezultacie uznał, że stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wygasa wskutek spełnienia świadczeń stron, czyli przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny uwzględniającej bonifikatę. Kolejny natomiast, odrębny stosunek obligacyjny, z którego wynika obowiązek zapłaty kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie, powstaje dopiero w chwili dalszego zbycia prawa do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a u.g.n.

Uwzględnienie uwag na temat charakteru obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości lokalowej wyrażonych w uchwale z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, prowadzi do wniosku, że obowiązek ten jest konsekwencją złożonego zdarzenia prawnego. Na powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty przez pierwszego nabywcę składają się, po pierwsze, udzielenie bonifikaty w ramach stosunku zbycia nieruchomości przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego oraz, po drugie, zbycie nieruchomości przed upływem terminów oznaczonych w ustawie, które aktualizuje obowiązek zwrotu bonifikaty. Do oceny skutków złożonego zdarzenia prawnego – jako całości – należy stosować tę ustawę, która obowiązywała w chwili, gdy zdarzył się ostatni fakt należący do złożonego stanu faktycznego danego zdarzenia, chyba że któryś z elementów składających się na to złożone zdarzenie ma donioślejsze znaczenie. Oba człony złożonego zdarzenia prawnego powodującego powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty, a więc nabycie nieruchomości powiązane z uzyskaniem bonifikaty oraz zbycie nieruchomości aktualizujące obowiązek zwrotu nie są dla powstania tego obowiązku równie doniosłe. Istotniejsze znaczenie ma sprzedaż nieruchomości i uzgodnienie bonifikaty, wówczas bowiem ustalona zostaje jej wysokość, a nabywca godzi się na ograniczenie swobody rozporządzania rzeczą, wynikające z potencjalnego obowiązku zwrotu bonifikaty. Zdarzenie aktualizujące obowiązek zwrotu bonifikaty (zbycie nieruchomości) jest podporządkowane zdarzeniu wcześniejszemu (nabycie nieruchomości) jako zdarzeniu głównemu, ponieważ późniejsze zdarzenie aktualizuje obowiązek zwrotu tylko dlatego, że

zgodnie z treścią pierwotnej umowy doszło do udzielenia bonifikaty. W efekcie, na właścicielu powinien ciążyć obowiązek zwrotu bonifikaty tylko w takim kształcie, jaki istniał w chwili, w której miał obowiązek liczyć się z istnieniem pośrednich ograniczeń rozporządzania, a więc w chwili nabycia nieruchomości. Późniejsze obostrzenia lub rozluźnienie obowiązku mogłoby oddziaływać tylko w ramach ewentualnego skutku wstecznego ustawy.

Dla spadkobiercy nabywcy nieruchomości lokalowej, gdyby obciążał go obowiązek zwrotu bonifikaty, musiałby mieć znaczenie także stan prawny obowiązujący w chwili nabycia przez niego nieruchomości w drodze dziedziczenia. W niniejszej sprawie stan prawny obowiązujący w chwili nabycia nieruchomości przez spadkobiercę – jeżeli chodzi o zakres podmiotowy obowiązku zwrotu bonifikaty – nie różni się istotnie od stanu obowiązującego w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, aż do wejścia w życie nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., którą m.in. do ustawy dodano art. 68 ust. 2b, stanowiący, że 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 stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Obowiązek zwrotu sprzedającemu kwoty równej zwaloryzowanej kwocie bonifikaty udzielonej przy zawarciu umowy sprzedaży dotyczy niewątpliwie nabywcy nieruchomości lokalowej (kupującego). Wątpliwości budzi jednak kwestia, czy obowiązek zwrotu bonifikaty w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. dotyczy także innych osób, na które przeszła własność lokalu lub na które – pod tytułem ogólnym – przeszły obowiązki pierwszego nabywcy.

Przepisy wyznaczające zakres podmiotowy obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej najemcy przy zakupie nieruchomości lokalowej były kilkakrotnie przedmiotem wykładni przez Sąd Najwyższy. Tej kwestii bezpośrednio dotyczyła uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101), w której Sąd Najwyższy orzekł, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską spadkodawcy przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy. W uzasadnieniu wskazano, że obowiązek zwrotu udzielonej ulgi, adresowany do

nabywcy lokalu jako kontrahenta, nie wygasa w razie jego śmierci, zasadą jest bowiem dziedziczenie praw i obowiązków majątkowych, w tym także wynikających z zawartej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej. Wyłączenia, których dotyczy art. 922 § 2 k.c., jako wyjątkowe, nie powinny być interpretowane rozszerzająco, a przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości nie dają podstaw do wnioskowania o niedziedziczności obowiązku zwrotu bonifikaty.

W późniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy wypowiadał się o zakresie podmiotowym obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości lokalowej na kanwie takich stanów faktycznych, w których pierwszy nabywca nieruchomości lokalowej (dawny najemca lokalu) na podstawie czynności prawnej przeniósł jej własność na inną osobę z kręgu swoich bliskich, a ta z kolei sprzedała nieruchomość przed upływem okresu oznaczonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. W wyroku z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06 (OSP 2008, nr 4, poz. 41), Sąd Najwyższy opowiedział się za ścisłą interpretacją art. 68 ust. 2 u.g.n., przyjmując, że obowiązek zwrotu bonifikaty spoczywa jedynie na tym nabywcy nieruchomości, który uiszczył sprzedawcy cenę uwzględniającą udzieloną bonifikatę. Uznał, że zastrzeżenie ustawowego obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty wiąże się z koniecznością prowadzenia ścisłej wykładni normy prawnej w części określającej podmiot, do którego omawiane żądanie może być skierowane. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na potrzebę ochrony praw kolejnych nabywców, którzy stają się właścicielami nieruchomości i mogą swobodnie rozporządzać przedmiotem prawa własności. 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 ust. 3 Konstytucji).

Sąd Najwyższy wskazał, że potrzeba udzielenia ochrony uzasadnionym interesom Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wymaga ingerencji ustawodawcy, której nie można skutecznie zastąpić próbą dokonywania niedającej się zaaprobować wykładni prawa. Równocześnie jednak Sąd Najwyższy – przychyłając się do stanowiska wyrażonego w uchwale z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101) – stwierdził, że obowiązek zwrotu bonifikaty obciąża osobę bliską, będącą spadkobiercą pierwotnego nabywcy, gdyż obowiązki wiążące się z zawartą umową sprzedaży nieruchomości lokalowej

podlegają sukcesji uniwersalnej i przechodzą na spadkobierców zmarłego w drodze dziedziczenia. Dotyczy to także obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie; śmierć nabywcy nie wygasza tego obowiązku, a ponieważ przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw do wnioskowania o jego niedziedziczności, to staje się on elementem spadku, a w konsekwencji obowiązkiem spoczywającym na spadkobiercy, który nabył spadek. W razie wystąpienia sukcesji uniwersalnej, będącej następstwem dziedziczenia, spadkobiercę pierwotnego nabywcy nieruchomości można więc wyjątkowo traktować jako nabywcę tej nieruchomości obciążonego obowiązkiem zwrotu, o którym stanowi art. 68 ust. 2 u.g.n. Sąd Najwyższy podkreślił, że wniosek taki jest jednak wyłącznie konsekwencją zastosowania normatywnych reguł określających porządek i skutki spadkobrania.

W wyroku z dnia 25 października 2006 r., III CSK 145/06, Sąd Najwyższy wyraźnie rozróżnił przypadki, w których osoba bliska zbywająca nieruchomość była sukcesorem uniwersalnym pierwotnego nabywcy oraz te, w których była jego następcą pod tytułem szczególnym, wskazując, że obowiązek zwrotu bonifikaty obciąża tylko sukcesora uniwersalnego. Podobny pogląd został wyrażony w wyroku z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 461/07 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy stwierdził – odwołując się do wykładni literalnej art. 68 ust. 2 u.g.n. oraz zmiany przepisu wprowadzonej nowelizacją z 2007 r. – że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie ciąży tylko na osobie, która nabyła nieruchomość od gminy lub Skarbu Państwa (pierwotny nabywca). Zaaprobował jednak zarazem pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101), że obowiązek zwrotu bonifikaty nie wygasa z chwilą śmierci pierwotnego nabywcy, lecz przechodzi na jego następców prawnych.

Stanowisko dotyczące skutków sukcesji singularnej co do prawa własności lokalu kupionego przez pierwszego nabywcę od jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa zostało utrwalone uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, stwierdzającej, że nabywcą nieruchomości, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. przed jej zmianą dokonaną ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r., jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Sąd Najwyższy zauważył, że pojęcie „nabywca” może być rozumiane trojako: w sensie ścisłym, jako określenie kontrahenta sprzedawcy nieruchomości skarbowej lub samorządowej, czyli

bezpośrednio kupującego (nabywca pierwotny), w sensie szerszym, obejmującym także spadkobierców kupującego, oraz w sensie najszerszym, przez zaliczenie do tej kategorii prawnej także osób bliskich pierwotnego nabywcy, które przed upływem karencji zbyły nieruchomość na rzecz osoby trzeciej.

Ze względu na treść przedstawionego zagadnienia prawnego Sąd Najwyższy pozostawił poza zakresem swych rozważań kwestię, czy do kategorii „nabywców nieruchomości” zalicza się także spadkobierców kontrahenta umowy sprzedaży lokalu należącego do Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego, choć w uzasadnieniu uchwały stwierdził, że obowiązek zwrotu bonifikaty spoczywa tylko na kupującym lub ewentualnie na jego spadkobiercach jako następcach prawnych pod tytułem ogólnym, nie może zaś – bez wyraźnej dyspozycji ustawowej – odnosić się do innych osób. Sąd Najwyższy dostrzegł istotne względy społeczne i aksjologiczne, które przemawiają za podjęciem próby poszukiwania możliwości szerszego rozumienia pojęcia „nabywca nieruchomości”, tak by objąć nią także kategorię osób bliskich pierwotnego nabywcy. Wskazał, że jednym z praktycznych wymagań stawianych wykładni jest dążenie do zapobiegania nadużyciom przy stosowaniu prawa, co mogłoby przemawiać za stanowiskiem zajęтым w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 listopada 2002 r., iż nabywcą w rozumieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. jest także osoba bliska uprzywilejowanego nabywcy pierwotnego. Ostatecznie jednak uznał, że taka wykładnia jest zbyt szeroka, ustawa bowiem odróżnia nabywcę nieruchomości, czyli kontrahenta umowy sprzedaży nieruchomości skarbowej lub komunalnej, od osoby bliskiej, którą – zgodnie z art. 4 pkt 13 u.g.n. w brzmieniu ustalonym przez ustawę zmieniającą z dnia 28 listopada 2003 r. – są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba pozostająca ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Tym samym utożsamianie tych podmiotów z nabywcą narażałoby interpretatora na zarzut stosowania wykładni *preater*, a nawet *contra legem*. Zdaniem Sądu Najwyższego, nabycie prawa własności lokalu przez osobę bliską rodzi konieczność zapewnienia jej swobody dalszego rozporządzania przedmiotem własności. Skorzystanie z tego uprawnienia nie może skutkować negatywnymi konsekwencjami majątkowymi w postaci obowiązku zwrotu kwoty równej wysokości udzielonej bonifikaty, jeśli sankcja taka, stanowiąca niewątpliwą ingerencję w sferę prawa własności, nie została wyraźnie zastrzeżona w ustawie (art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji).

Za węższą interpretacją pojęcia „nabywca nieruchomości” przemawiały, w ocenie Sądu Najwyższego, także argumenty systemowe, gdyż pojęcie to używane jest nie tylko w art. 68 ust. 2 u.g.n., ale także w innych przepisach ustawy i ewidentnie oznacza ono pierwszego nabywcę nieruchomości, nie zaś jego następców prawnych. Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, że przeciwko przyjęciu wykładni rozszerzającej przemawia „szczególnie mocno” argument historyczny, zaczerpnięty z uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej z 2007 r., w którym konieczność zmiany art. 68 ust. 2 u.g.n. motywowano tym, iż dotychczas obowiązujące przepisy dotyczą jedynie pierwotnych nabywców, co oznacza, iż 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 u.g.n. przez dodanie ust. 2b, zgodnie z którym ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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.

Argumentacja przytoczona w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/07, została zaaprobowana także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 r., III CZP 24/08 (OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 13), stwierdzającej, że art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r. nie miał zastosowania wtedy, gdy osoba bliska, której nabywca lokalu mieszkalnego od gminy zbył ten lokal, zbyła go osobie trzeciej. W uzasadnieniu uchwały z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz. 118) Sąd Najwyższy powtórzył natomiast, że na gruncie art. 68 u.g.n. w brzmieniu sprzed dnia 22 października 2007 r. podmiotem zobowiązanym do zwrotu bonifikaty był pierwotny nabywca lokalu, czyli strona umowy z gminą, a w drodze spadkobrania zobowiązanym mógł także zostać spadkobierca pierwotnego nabywcy, który na podstawie sukcesji uniwersalnej wchodził w sytuację prawną spadkodawcy.

Artykuł 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 października 2007 r. wyraźnie stanowi o nałożeniu obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na „nabywcę nieruchomości lokalowej”, a zatem na stronę umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej. Powstające na gruncie tej

regulacji wątpliwości od lat dotyczą odpowiedzi na pytanie, czy obowiązek zwrotu bonifikaty przechodzi na następców prawnych nabywcy lokalu.

Następstwo prawne to wejście w sytuację prawną poprzednika; może ono mieć różne źródło i zakres. Z tego powodu w nauce wyróżnia się następstwo prawne *inter vivos* i *mortis causa*. Na podstawie kryterium zakresu praw i obowiązków, w jakie wstępuje następca, wyróżnia się następstwo ogólne, które pociąga za sobą wejście następcy na miejsce poprzednika w całą jego sytuację prawną, w ogół praw i obowiązków, jakie dotyczyły poprzednika. W razie następstwa singularnego następca wstępuje w miejsce poprzednika w konkretny stosunek prawny istniejący z jego udziałem lub w konkretną sytuację prawną, w której występował poprzednik. Co do zasady wypadki następstwa *inter vivos* możliwe są pod tytułem szczególnym, a wypadki następstwa *mortis causa* pod tytułem ogólnym, ale kryteria przeprowadzenia obu podziałów nie pokrywają się.

W przytoczonych orzeczeniach Sąd Najwyższy rozważał, czy obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej najemcy lokalu przy zakupie ustanowionej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego jego odrębnej własności spoczywa także na osobie bliskiej, na którą pierwszy nabywca w drodze czynności prawnej przeniósł własność tego lokalu. W świetle tych wypowiedzi za ustaloną można uznać taką wykładnię art. 68 ust. 2 u.g.n., która wiąże obowiązek zwrotu bonifikaty tylko z osobą pierwszego nabywcy lokalu, a wyłącza go w stosunku do osoby, która nabyła lokal w drodze czynności prawnej, zyskując status następcy prawnego pierwszego nabywcy w prawie własności nieruchomości. Oznacza to, że kolejny właściciel nieruchomości lokalowej, jako następca prawny *inter vivos* i pod tytułem szczególnym osoby, która przed dniem 21 października 2007 r. kupiła od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego tę nieruchomość za obniżoną cenę, w razie jej dalszej sprzedaży bez zachowania oznaczonego w ustawie okresu karencji, nie jest obowiązany do zwrotu równowartości bonifikaty, przyznanej poprzednikowi. W tych relacjach następstwo prawne dotyczy prawa do rzeczy, którą pierwszy właściciel kupił za obniżoną cenę. Skoro jednak ustawa nie tworzy wyraźnych podstaw do wiązania obowiązku zwrotu równowartości udzielonej pierwszemu nabywcy bonifikaty ze stosunkami prawnorzecзовymi dotyczącymi nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem pierwszej umowy sprzedaży, to nie można przyjmować, że obowiązek ten

przechodzi na tę osobę, która w relacjach *inter vivos* i pod tytułem szczególnym nabyła własność lokalu sprzedanego za obniżoną cenę.

Jak wspomniano, sytuacji prawnej spadkobiercy pierwszego nabywcy nieruchomości lokalowej bezpośrednio dotyczyła jedynie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02. W kolejnych orzeczeniach dotyczących zakresu podmiotowego obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej najemcy lokalu przy sprzedaży na jego rzecz odrębnej własności tego lokalu Sąd Najwyższy albo wskazywał na to, że sytuacja osób bliskich najemcy, na które przeniósł on własność lokalu w drodze czynności prawnej *inter vivos* jest istotnie różna od sytuacji, w jakiej znajdują się spadkobiercy pierwszego nabywcy lokalu, albo w ogóle nie analizował tego problemu. W tej sytuacji trzeba rozważyć, czy rzeczywiście sytuacja prawna następców prawnych pierwszego nabywcy w relacjach *mortis causa* i pod tytułem ogólnym może być kwalifikowana jako istotnie różna od sytuacji prawnej jego następców pod tytułem szczególnym co do prawa własności nieruchomości, przy zakupie której pierwszemu nabywcy udzielona została bonifikata. (...)

Obowiązek zwrotu bonifikaty jest obowiązkiem odrębnym od obowiązku zapłacenia ceny za lokal i ma charakter jedynie potencjalny. Źródłem tego obowiązku jest przepis ustawy. Obowiązek ten konkretyzuje się wraz z zaistnieniem sytuacji faktycznej przewidzianej w art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. wówczas, gdy nabywca nieruchomości za obniżoną cenę przed upływem okresu karencji zbędzie ją lub wykorzysta na cel niezwiązany z udzieleniem bonifikaty. O zakresie uprawnień i obowiązków spadkodawcy, które przejdą na jego spadkobiercę, decyduje ich stan istniejący w chwili otwarcia spadku. Oczywiście możliwe jest, że pierwszy nabywca nieruchomości lokalowej, który skorzystał z bonifikaty przy jej zakupie zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem okresu karencji. W takim przypadku jeszcze przed otwarciem spadku po stronie sprzedającego powstanie roszczenie o zwrot równowartości bonifikaty po jej zwaloryzowaniu, a zobowiązanie do zapłaty tego długu przejdzie na spadkobierców pierwszego nabywcy nieruchomości lokalowej na zasadach wynikających z przepisów o odpowiedzialności za długi spadkowe.

Problemem jest natomiast odpowiedź na pytanie, czy na spadkobiercę pierwszego nabywcy nieruchomości lokalowej, według reguł sukcesji *mortis causa*, może przejść cała sytuacja prawna pierwszego nabywcy, w jakiej znajduje się on po

kupnie nieruchomości za obniżoną cenę, zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n., oraz oznaczenie konsekwencji, jakie się z tym wiąże. Bonifikata decydująca o cenie nieruchomości lokalowej udzielana jest pierwszemu nabywcy z zasobów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i obowiązek zwrotu jej równowartości – w stanie prawnym obowiązującym do dnia 21 października 2007 r. – dotyczył tej osoby. W ustawie nie było dostatecznych podstaw do wiązania tego obowiązku z własnością nieruchomości lokalowej kupionej za obniżoną cenę, zwłaszcza w takich okolicznościach, w których zbycie własności na rzecz osoby bliskiej, niezależnie od tego, jaki uczyniła ona użytek z nabytego prawa nie wiązało się z przejściem na nią obowiązku zwrotu bonifikaty lecz z jego wygaśnięciem. Gdyby zatem pierwszy nabywca nieruchomości lokalowej zbył ją na rzecz osoby bliskiej, a ta zbyłaby nieruchomość przed upływem okresu karencji, to na spadkobiercę pierwszego nabywcy oczywiście nie przeszedłby obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej poprzednikowi przy kupnie nieruchomości, niezależnie od tego, jak postąpił z nieruchomością jej nabywca pod tytułem szczególnym. Pozostaje zatem rozważenie, czy powiązany z sytuacją prawną pierwszego nabywcy nieruchomości lokalowej za obniżoną cenę, potencjalny obowiązek zwrotu równowartości udzielonej mu bonifikaty nie gaśnie także wraz z jego śmiercią, gdy nieruchomość na zasadzie sukcesji *mortis causa* i pod tytułem ogólnym przechodzi na jego spadkobierców.

Trzeba przyjąć, 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 to byłoby 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. Zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b u.g.n., przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości. W związku z tym 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 u.g.n.

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że definicje zawarte w art. 4 pkt 3b u.g.n. zostały wprowadzone do ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawą nowelizującą z dnia 28 listopada 2003 r., niemniej jednak mają one znaczenie dla sposobu wykładni pojęcia "nabywcy" w rozumieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. także przed tą zmianą, gdyż przy wszystkich różnicach występujących między kolejnymi wersjami art. 68 u.g.n., zawsze dotyczył on prawa żądania przez sprzedającego zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie i zawsze wątpliwości mogła budzić kwestia, czy przez nabywcę nieruchomości powinno się rozumieć tylko nabywcę pierwotnego, czy też np. jego spadkobiercę.

Mechanizm dziedziczenia nie może – w oderwaniu od pojęcia „nabywcy nieruchomości” – uzasadnić obciążenia spadkobiercy obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej poprzednikowi. Za wyłomem w literalnej wykładni odwołującej się do jednolitego pojęcia „nabywcy nieruchomości” musiałyby przemawiać dodatkowe argumenty, których trudno się doszukać. Skoro w orzecznictwie i doktrynie przy wykładni art. 68 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 października 2007 r. przewagę zdobył pogląd, że nabywcą nieruchomości w rozumieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. jest wyłącznie kupujący nieruchomość od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, to nie ma dostatecznych racji dla różnicowania sytuacji prawnej jego następców prawnych, będących jego osobami bliskimi, tylko ze względu na sposób wejścia w prawo własności nieruchomości. W art. 68 ust. 2 u.g.n. jest mowa o obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty, z którym liczyć się musi „nabywca lokalu”.

Rozwiązanie nakładające obowiązek wynikający z art. 68 ust. 2 u.g.n. na jego spadkobiercę, a jednocześnie niedostrzegające takiego obowiązku po stronie nabywcy pod tytułem szczególnym, byłoby niespójne. Niespójność taka jest widoczna zwłaszcza w razie porównania sytuacji prawnej spadkobiercy należącego do kręgu osób bliskich (art. 4 pkt 13) oraz osoby bliskiej, która uzyskała prawo do lokalu w wyniku zbycia tego prawa przez pierwotnego nabywcę, a zatem spadkobiercy oraz – na przykład – obdarowanego. Pierwszy z podmiotów musiałby uwzględniać, że zbycie prawa do lokalu osobie trzeciej spowoduje powstanie

obowiązku zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty (art. 68 ust. 2 zdanie pierwsze u.g.n.), natomiast drugi nabywca mógłby swobodnie rozporządzać prawem do lokalu mieszkalnego, bez obaw o konieczność zwrotu bonifikaty. Tego rodzaju rozejście się prawa własności nieruchomości oraz obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie byłoby sprzeczne z treścią art. 68 ust. 2 zdanie pierwsze u.g.n., który akcentuje nabycie prawa własności nieruchomości (nie spadku) i z uzyskaniem tego prawa wiąże możliwość powstania obowiązku zwrotu bonifikaty. Spadkobierca powinien znajdować się w sytuacji co najmniej nie gorszej od nabywcy pod tytułem szczególnym, a prostą konsekwencją wąskiej interpretacji pojęcia „nabywca nieruchomości” na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 października 2007 r. musi być stwierdzenie, że w przepisie tym chodzi tylko o sytuacje, w których pierwotny nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cel niezwiązany z udzieleniem bonifikaty.

Z tych względów, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.