

Uchwała z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy miejskiej Z. przeciwko Mirosławowi S. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 6 listopada 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Łomży postanowieniem z dnia 20 maja 2002 r.:

„Czy nabycie w drodze dziedziczenia i umowy darowizny przez osobę bliską spadkodawcy, któremu sprzedano lokal mieszkalny w warunkach art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) z udzieleniem bonifikaty, doprowadza do wygaśnięcia obowiązku zwrotu zrewaloryzowanej bonifikaty przez tego spadkobiercę i jednocześnie obdarowanego, czy też w przypadku zbycia przez niego tej nieruchomości na rzecz osoby nie będącej dla niego osobą bliską, przed upływem okresu przewidzianego w ustępie 2 art. 68 u.g.n., rodzi skutek w postaci możliwości żądania przez właściwy organ zwrotu zrewaloryzowanej bonifikaty?”

podjął uchwałę:

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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy.

Uzasadnienie

Niesporne jest, że spadkodawczyni Zofia S. umową z dnia 30 sierpnia 1999 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego nabyła od powodowej Gminy odrębną własność lokalu położonego w Z. przy ul. Ł. nr 4 z udzieleniem jej 30% bonifikaty od ustalonej ceny. Umowa zawierała zgodne z treścią art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm. – dalej: "u.g.n.") zastrzeżenie obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty. Spadkobiercy Zofii S. darowali swoje udziały w tej nieruchomości lokalowej współspadkobiercy pozwanego Mirosława S., który umową z dnia 19 kwietnia 2001 r. sprzedał ją osobie spoza kręgu jego bliskich w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany odmówił zwrotu bonifikaty w kwocie 5733,70 zł, a Sąd Rejonowy oddalił powództwo, stwierdzając, że prawo nabycia własności lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym jest prawem ściśle związanym z osobą spadkodawczyni i wskutek jej śmierci wygasło.

Apelację wniosła powodowa Gmina, która zarzuciła błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 922 § 2 k.c. Przy jej rozpatrywaniu wyłoniło się zagadnienie prawne, które Sąd Okręgowy – w brzmieniu powyżej sformułowanym – przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., który w przytoczonym zakresie nie uległ zmianie, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Artykuł 67 stanowi, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, przy sprzedaży zaś nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Istota bonifikaty sprowadza się do określenia w umowie ceny niższej niż wyznaczona ustawą, bonifikata jest zatem obniżeniem ceny, a nie jedynie sposobem jej uiszczenia.

Nie ulega wątpliwości, że spadkodawczyni Zofia S. jako najemca lokalu należała do kręgu uprzywilejowanych podmiotów, korzystała bowiem z ustawowego pierwszeństwa zakupu najmowanego lokalu oraz uzyskała obniżenie ceny nabywanego lokalu mieszkalnego. Wymieniony przywilej zmierza do ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego stanowi on centrum życiowe, a najemca uzyskuje stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wskazany przywilej w postaci zastrzeżenia bonifikaty stanowi element umowy sprzedaży lokalu. Umowa

sprzedaży lokalu mieszkalnego Zofii S. z dnia 30 sierpnia 1999 r. zawierała postanowienie stwierdzające, że właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przedmiotowy lokal przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, zostanie zbyty lub wykorzystany na inny cel niż mieszkalny z wyłączeniem zbycia na rzecz osób bliskich. Powyższe postanowienie umowy jest zbieżne z treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie sporządzenia umowy sprzedaży i zapadłego w sprawie orzeczenia. Nie ulega wątpliwości, że przytoczone postanowienia ustawy stanowią wyraz dążenia do związania przywileju z przeznaczeniem lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemcy i osób bliskich. Pozwany Mirosław S. będący jednym ze spadkobierców, któremu pozostali spadkobiercy darowali swoje udziały we współwłasności lokalu, zbył ten lokal przed upływem dwóch lat od jego nabycia przez spadkodawczynię Zofię S.

Obowiązek zwrotu udzielonej ulgi, adresowany do nabywcy lokalu jako kontrahenta, nie wygasa w razie jego śmierci. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw do wnioskowania o niedziedziczności tego obowiązku. (...)

Zasadą jest dziedziczenie praw i obowiązków majątkowych, a wyłączenia zawarte w art. 922 § 2 k.c., jako stanowiące wyjątek, nie powinny być interpretowane rozszerzająco. Wykładnia ogólnego określenia spadku zawartego w art. 922 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że spadkiem jest ogół cywilnoprawnych praw i obowiązków majątkowych osoby zmarłej, a także pewne sytuacje prawne nie będące podmiotowymi prawami majątkowymi o charakterze cywilnoprawnym, lecz traktowane w doktrynie i orzecznictwie tak, jak odpowiednie prawa majątkowe, które przechodzą na spadkobierców zmarłego w drodze dziedziczenia. Podlegają sukcesji uniwersalnej także prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej. Podlegająca takiej sukcesji korzyść majątkowa wynikająca z udzielenia bonifikaty ostatecznie weszła do majątku wnuka spadkodawczyni Mirosława S. Obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie aktualizuje się dopiero w następstwie zachowania się nabywcy lokalu. Brak jest podstaw w ustawie o gospodarce nieruchomościami do zwężenia pojęcia nabywcy określonego w art. 68 ust. 2 tej ustawy tylko do pierwotnego nabywcy.

Uwzględniając powiązanie omawianego przywileju z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, należy – posługując się wykładnią funkcjonalną – przyjąć, że

nabywcą w rozumieniu art. 68 ust. 2 u.g.n. jest także osoba bliska uprzywilejowanego nabywcy pierwotnego.

Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie nie wygasa, jeżeli osoba będąca współspadkobiorcą pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego z obniżoną ceną i jednocześnie nabywcą pozostałych udziałów w spadku po tym nabywcy, zbyła lokal przed upływem zastrzeżonego terminu na rzecz osoby nie będącej bliską w rozumieniu omawianej ustawy.

Uzasadniony jest zatem pogląd, że zastrzeżony w umowie nabycia lokalu mieszkalnego obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty obciąża także aktualnego właściciela tego lokalu będącego osobą bliską w stosunku do pierwotnego nabywcy tego lokalu, jeżeli zbycie lokalu nastąpiło przed upływem terminu określonego w art. 68 ust. 2 u.g.n. i na rzecz nabywcy nie będącego osobą bliską.