



Sygn. akt V CSKP 62/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Barbara Kryszkiewicz

w sprawie z powództwa Gminy S.-Prezydenta Miasta S.
przeciwko A. G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 13 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina S. domagała się zasądzenia od pozwanego A. G. kwoty 77 091,92 zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 lipca 2017 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo. Ustalił, że w dniu 5 sierpnia 2009 r. strona powodowa ustanowiła odrębną własność

lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi i kuchni oraz łazienki o powierzchni 45 m², z przynależną piwnicą, położonego w Siemianowicach Śląskich przy ulicy K. o wartości rynkowej 81 415 zł i sprzedała lokal z odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu matce pozwanego A. H., za cenę 12 212,20 zł. z bonifikatą wynoszącą 69 202,80 zł. W paragrafie 12 tej umowy wskazano, że zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2001 r nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej: „u.g.n.”), nabywca lokalu jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Gminy udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu lub wykorzystania go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od nabycia mieszkania. A. H. zmarła w dniu 24 stycznia 2011 r., a spadek po niej nabył pozwany A. G.. Umową w formie aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2013 r. pozwany sprzedał opisany wyżej lokal na rzecz osoby obcej za cenę wynoszącą 76 000 zł. Pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. Gmina zwróciła się do pozwanego o przedłożenie dokumentów potwierdzających przeznaczenie kwoty uzyskanej ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi na to pismo pozwany przyznał, że dokonał zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego odziedziczonego po matce, a uzyskane środki finansowe przeznaczył na remont zajmowanego mieszkania oraz spłatę należności czynszowych za odziedziczony lokal; zwrócił się o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, na co nie wyrażono zgody. Gmina wezwała następnie pozwanego do zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie w kwocie 77.091,92 zł., wskazując, że sprzedał mieszkanie przed upływem 5 lat od dnia nabycia go przez A. H.. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jest samotnym rencistą w wieku 70 lat, utrzymującym się z renty w kwocie 2810 zł., nieposiadającym żadnych oszczędności; zamieszkuje w lokalu mieszkalnym składającym się z pokoju z kuchnią o powierzchni 32 m², cierpi na liczne schorzenia. Mieszkanie odziedziczone po matce początkowo wynajął, ale ze względu na zaleganie przez najemcę z czynszem oraz opłaty za lokal wynoszące 570 zł. miesięcznie, których nie był w stanie ponosić, zdecydował się na sprzedaż mieszkania, a uzyskaną kwotę przeznaczył na remont zajmowanego mieszkania oraz spłatę długów.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo Gminy nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem w świetle

przywołanego w pozwie art. 68 ust. 2, ust. 2a i ust. 2b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia mieszkania przez spadkodawczynię, w dniu otwarcia spadku po niej oraz w dniu sprzedaży lokalu przez pozwanego, pozwany jako spadkobierca A. H. nie jest zobowiązany do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej jego matce przy nabyciu przez nią lokalu mieszkalnego. Niezależnie od tego, Sąd Okręgowy ocenił powództwo jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowiące nadużycie przysługującego Gminie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 68 ust. 2 oraz 2b u.g.n. oraz art. 4 ust. 3b u.g.n., a także art. 922 k.c. i art. 5 k.c. Formułując te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego w K. i orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu Okręgowego w K., zniesienie postępowania w obu instancjach i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania w zmienionym składzie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem Sąd Apelacyjny nie naruszył przytoczonych w niej norm prawa materialnego. Z ustaleń stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku wynika, że zarówno nabycie mieszkania komunalnego na preferencyjnych zasadach przez A. H., jak i otwarcie spadku po niej oraz zbycie lokalu przez pozwanego spadkobiercę pierwotnej nabywczyni miały miejsce pod rządami art. 68 ust. 2, 2a i ust. 2b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., wprowadzonym przez ustawę z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie u.g.n. (Dz.U. z 2007 r., nr 173, poz.1218). Zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Stosownie natomiast do art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n., przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b, przewidującym, 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.

Zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym we wskazanym wyżej okresie, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z treści tych unormowań wynika, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej - przy nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - bonifikacie, obejmuje pierwotnych kontrahentów tych podmiotów (w tej sprawie dotyczyłby A. H.) oraz osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych *inter vivos* pierwotnego nabywcy, o których mowa w art. 4 ust. 3b u.g.n., stały się właścicielami takiej nieruchomości w oparciu o przykładowo umowę sprzedaży lub darowizny. Unormowania te nie obejmują zatem sytuacji, w których osoba bliska stała się - jak pozwany w tej sprawie - właścicielem nieruchomości w drodze spadkobrania, a zatem wskutek zdarzenia losowego, na które nie miała żadnego wpływu. Przejście prawa własności kupionego z bonifikatą lokalu mieszkalnego na podstawie innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna, nie jest zbyciem ani nabyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b u.g.n. i nie pociąga za sobą skutku prawnego wyrażonego w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. w postaci powstania po stronie spadkobiercy pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (w tej sprawie- A. G.) obowiązku zwrotu na rzecz Gminy kwoty równej udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji. Aktualny, także w stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., a zatem istotnym dla tej sprawy, pozostaje pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r.

(III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz.82), zgodnie z którym spadkobierca pierwotnego nabywcy nie ma obowiązku zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeśli spadkobierca zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ten aprobowany przez Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną, pogląd prawny został wprawdzie wyrażony na tle art. 68 ust. 2, 2a pkt 1 i 2b u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji, o której mowa powyżej, ale ustawa nowelizująca z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie wprowadziła żadnych zmian tych regulacji. Należy przy tym w pełni podzielić przedstawione w uzasadnieniu tej uchwały rozważania i konkluzje prawne Sądu Najwyższego, bez zbędnego ich w tym miejscu przytaczania i powtarzania.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

ke