

Sygn. akt VIII Ca 375/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Hanna Matuszewska SSO Jadwiga Siedlaczek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miasta T.**

przeciwko **S. S. i E. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 15 kwietnia 2015 r.

sygn. akt I C 1577/14

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powoda Gminy Miasta T. na rzecz pozwanych S. S. i E. S. solidarnie kwotę 1.800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

/SSO Hanna Matuszewska/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/

Sygn. akt VIII Ca 375/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie o zapłatę z powództwa Gminy Miasta T. przeciwko S. S. i E. S., Sąd Rejonowy w Toruniu

I. oddalił powództwo,

II. zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 października 2006 r. J. G. na podstawie umowy nabył od powoda lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku położonym w T. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego wynoszącym (...) części. Przedmiotowy lokal został sprzedany dotychczasowemu najemcy z 80 % bonifikatą wynoszącą 58.175,16 zł. Sąd ustalił jednocześnie, że w dniu 1 czerwca 2008 r. zmarł nabywca lokalu, a spadek po nim na podstawie testamentu notarialnego z dnia 11 października 2006 r. nabyli S. S. i E. S.. W skład spadku wchodził lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...). Sąd wskazał też, że w dniu 11 czerwca 2010 r. na podstawie aktu notarialnego pozwani dokonali zbycia odziedziczonego od J. G. lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nie będącej osobą bliską.

Sąd Rejonowy stwierdził, że obowiązek zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, nie obciąża spadkobiercy pierwotnego nabywcy, który zbył lokal przed upływem określonej w przepisach karencji. Skoro bowiem spadkodawca nie rozporządził nieruchomością za życia, to jego spadkobiercy nie mogą zostać obciążeni obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, gdyż obowiązek taki w chwili otwarcia spadku nie powstał. Sąd zgodził się ze stanowiskiem, według którego obowiązek zwrotu bonifikaty ma jedynie charakter potencjalny i jest obowiązkiem odrębnym od konieczności zapłacenia ceny za lokal. Sąd nie miał wątpliwości, że nabywca lokalu - J. G. nie dokonał jego zbycia w znaczeniu wynikającym z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd uznał zatem, że pozwani jako spadkobiercy nie otrzymali w spadku długu w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty.

Zdaniem Sądu I instancji, zwrotowi bonifikaty przez pozwanych na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 1 i ust. 2b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami sprzeciwia się dosłowne brzmienie tych przepisów. Tym samym Sąd I instancji uznał, że określenie „osoba bliska” użyte w art. 68 ust. 2b ustawy odnosi się do osoby, o której stanowi art. 68 ust. 2a pkt 1, czyli takiej osoby bliskiej nabywcy, która nabyła od niej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od daty jego pierwotnego nabycia. Tak więc nie każda osoba bliska nabywcy lokalu mieszkalnego zobowiązana będzie do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a jedynie ta, która wcześniej nabyła (w rozumieniu z art. 4 pkt 3b ustawy) od nabywcy prawo własności tego lokalu przed upływem 5 lat od jego pierwotnego nabycia od gminy, a następnie przed upływem 5 lat zbyła lub wykorzystała ten lokal na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ostatecznie Sąd stwierdził, że okoliczności sprawy wskazują, na to, iż nawet, gdyby pozwani byli spokrewnieni ze spadkobiercą to i tak nie zostałyby spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a pkt 1 i ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę i zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 65.211,75 zł wraz z odpowiednimi kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Powódka zarzuciła orzeczeniu

1) naruszenie przepisu art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że przepis ten nie obowiązuje spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego, będących dla niego osobami obcymi, którzy zbyli lokal przed upływem okresu przewidzianego w powołanej ustawie,

2) naruszenie art. 922 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i naruszenie art. 922 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie pomimo, że prawa i obowiązki wynikające z zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą nie są ściśle związane z osobą zmarłego, a zatem powinny wejść do spadku i być przejęte przez spadkobierców.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna, a zarzuty skarżącej należało uznać za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne i czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia. Ustalenia te znajdują oparcie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym. Dodatkowo Sąd Odwoławczy podzielił rozstrzygnięcie prawne przedstawione przez Sąd Rejonowy.

Jedynie dla porządku przypomnieć należy, że na podstawie umowy z dnia 11 października 2006 r. J. G. nabył od powoda lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) z 80% bonifikatą. Na podstawie testamentu notarialnego z dnia 11 października 2006 r. spadek po J. G., w skład którego wchodził przedmiotowy lokal, nabyli pozwani S. S. i E. S.. Następnie mocą aktu notarialnego z dnia 11 czerwca 2010 r. pozwani dokonali zbycia odziedziczonego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej.

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 spadkobierców J. G. (pозwanych) można uznać za osoby zobowiązane 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.).

Wobec powołanego stanowiska Sądu Najwyższego, pogląd wyrażony w jego uchwale z dnia 6 listopada 2002 r. na który również powołał się skarżący (k. 82 akt), utracił swoją aktualność.

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.

Dodatkowo stwierdzić trzeba, że nie sposób jest przyjmować założenia, że spadkodawca na mocy testamentu przekazuje swój majątek innej osobie, aby „ominąć” przepisy dotyczące zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie ponieważ byłoby to rozumowanie absurdalne i wymagające założenia daty własnej śmierci i przewidywania zbycia lokalu przez spadkobierców.

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, przyjęć 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 testamentowego zaktualizowało się względem pozwanych dopiero w chwili otwarcia spadku po J. G..

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. G. nie dokonał żadnych czynności w tym zakresie, np. nie zawarł umowy przedwstępnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono w punkcie drugim sentencji orzeczenia na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 490 z późn. zm.).

/SSO Hanna Matuszewska/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/