

Glosa **do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r.** **III CZP 59/02¹**

Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej rewaloryzacji, 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.

Glosowane orzeczenie zapadło na tle nieskomplikowanego stanu faktycznego.

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, zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741 z późn. zm.), 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, a sąd rejonowy oddalił powództwo gminy, stwierdzając, że prawo nabycia własności lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym jest prawem ściśle związanym z osobą spadkodawczyni i wskutek jej śmierci wygasło.

Apelację od tego wyroku wniosła powodowa gmina, która zarzuciła błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 922 § 2 k.c. Przy jej

¹ OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101.

rozpatrywaniu wyłoniło się zagadnienie prawne, które sąd okręgowy przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Rozważając niniejszą kwestię, Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że 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 wnioskowaniu o niedziedziczeniu 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. W konkluzji Sąd Najwyższy doszedł do wniosku zawartego w sentencji uchwały, stwierdzając, 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy”.

Z powyższą uchwałą Sądu Najwyższego, bardzo kontrowersyjną, należy podjąć polemikę. Trafnie sąd pierwszej instancji uznał, że udzielona nabywcy bonifikata jest ściśle związana z jego osobą i jej zwrot nie przechodzi na spadkobierców zmarłego nabywcy. Zgodnie z art. 68 ust. 2 zdanie ostatnie, zwrot bonifikaty nie następuje na rzecz gminy, jeżeli zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej. Na terenie całego kraju sporządzane są setki umów notarialnych, w których nabywca lokalu zbywa go przed upływem okresu wymienionego w art. 68 ustawy na rzecz osoby bliskiej, a następnie osoba ta sprzedaje daną nieruchomość innemu nie spokrewnionemu nabywcy, nie będąc wówczas zobowiązaną do zwrotu bonifikaty. Jakże zatem jest *ratio legis*, w sytuacji gdy dokonania zbycia przez osobę uprawnioną do

otrzymania bonifikaty na rzecz osoby bliskiej *inter vivos* nie rodzi obowiązku jej zwrotu, zaś *mortis causa* tak?

Od dawna ugruntowany jest pogląd, że wszelkie ograniczenia nakładane na daną osobę należy interpretować ściśle i nie może mieć w takich przypadkach zastosowania wykładnia rozszerzająca. Wykładnia językowa wskazuje wyraźnie, że w art. 68 ust. 2 chodzi ściśle o „nabywcę nieruchomości”, a nie o jego spadkobiercę. Uzyskana bonifikata ma ścisły związek z osobą nabywcy, a jej zwrot w przypadku niezachowania terminów wymienionych w tym przepisie dotyczy także tylko **nabywcy** (podkr. moje A.K.), a nie spadkobierców nabywcy.

Głosowane orzeczenie dotyka problemu, który nie był jeszcze *sensu stricto* podnoszony w doktrynie czy orzecznictwie.

W tym stanie rzeczy posiłkowo trzeba odnieść się do zagadnienia poruszającego podobną materię, tj. do korzystania przez gminę z prawa pierwokupu w przypadku zbywania nieruchomości przez spadkobiercę osoby będącej uprzednim nabywcą nieruchomości od Skarbu Państwa bądź gminy. Problem ten był już niejednokrotnie podnoszony w doktrynie². Doktryna praktycznie w całości uznaje, że „prawo pierwokupu nie obejmuje sprzedaży nieruchomości przez spadkobiercę osoby, która nabyła nieruchomość od Skarbu Państwa lub gminy (...)”³. Podobne stanowisko zajmuje G. Bieniek⁴ i Z. Truszkiewicz⁵, którzy twierdzą, że spadkobierca sprzedający własność działki nie zabudowanej nie jest sprzedającym, który nabył uprzednio działkę od Skarbu Państwa czy gminy, a zatem prawo pierwokupu przysługuje jedynie względem bezpośredniego następcy prawnego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, nie

² R. Szytyk, *Prawo pierwokupu w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1997, nr 12, s. 50-81; J. Górecki, *Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1998, nr 12, s. 37-62; Z. Truszkiewicz, *Prawo pierwokupu w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1998, nr 12, s. 196-221; G. Bieniek, A. Hopper, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wyd. 2, Zielona Góra 2000; M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 1998; A. Kosiba, *Zakres prawa pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 7 s. 69-87.

³ M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce...*, s. 262.

⁴ G. Bieniek i in., *Komentarz do ustawy...*, wyd. 2, t. II, s. 87.

⁵ Z. Truszkiewicz, *op. cit.*, s. 209.

dotyczy zaś ich następców prawnych, niezależnie od tego, czy są następcami pod tytułem ogólnym, czy szczególnym.

Argumentacja ta jest również przydatna przy ocenie głosowanego orzeczenia. Z całym naciskiem należy bowiem podkreślić, że restrykcje związane ze zwrotem uzyskanej bonifikaty dotyczą jedynie nabywcę, a nie jego następców prawnych! Ograniczenia, które nakłada ustawodawca, muszą być interpretowane ściśle i nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej!

Na koniec należy zauważyć, że gdyby pogląd wyrażony w głosowanej uchwale Sądu Najwyższego miał zyskać aprobatę praktyki, wówczas na notariuszu sporządzającym tego typu umowę zbycia nieruchomości przez spadkobiercę ciążyłby obowiązek pouczenia nabywcy o możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Zaniechanie tego typu pouczenia, które w tym stanie rzeczy winno być zamieszczone w akcie notarialnym, zgodnie z zasadą szczególnej staranności wymaganej od notariusza na podst. art. 80 § 2 pr. o not., mogłoby rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą notariusza przewidzianą w art. 49 pr. o not.

Reasumując, zapadłe orzeczenie Sądu Najwyższego w przedmiotowej sprawie uważam za dyskusyjne i wywołujące wątpliwości zawarte w głosie. Bonifikata jako preferencja cenowa jest przeznaczona li tylko dla nabywcy i obowiązek jej zwrotu, w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych, obciąża także tylko nabywcę, a nie jego następców prawnych.

Adam Kosiba