Sygn. akt IX Ca 728/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Jolanta Strumiłło SR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko R. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 10 września 2012 r., sygn. akt I C 660/12,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że zasądza od pozwanego R. W. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 59.295 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2011r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie oraz nie obciąża pozwanego kosztami procesu na rzecz powódki,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. nie obciąża pozwanego na rzecz powódki kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 728/12 Uzasadnienie

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. W. na swoją rzecz kwoty 71.940,13 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazano, że kwota dochodzona pozwem stanowi zwaloryzowaną bonifikatę udzieloną matce pozwanego w związku z ustanowieniem i sprzedażą jej odrębnej własności lokalu mieszkalnego, który następnie został darowany pozwanemu, a on go sprzedał przed upływem 5 lat od dnia nabycia od powódki.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że istotny jest stan prawny, jaki obowiązywał przy pierwotnym nabyciu przedmiotowego lokalu, zatem dochodzenie wobec niego zwaloryzowanej bonifikaty jest niezasadne.

Wyrokiem z dnia 10 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo, nie obciążając powódki kosztami procesu.

W toku postępowania Sąd ustalił, że powódka w dniu 13 lutego 2007 r. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w O. sprzedając go wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu matce pozwanego po uwzględnieniu stosownej bonifikaty. Mocą umowy darowizny z dnia 9 czerwca 2008 r. pozwany nabył od swojej matki prawo własności wyżej wskazanego lokalu, a mocą umowy darowizny z dnia 4 kwietnia 2011 r. nabył od niej udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Sąd Rejonowy poddał ocenie roszczenie powódki przez pryzmat art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego między pierwotnym zbywcą a gminą. Sąd uzasadnił to warunkowym charakterem zobowiązania wynikającego z tejże umowy i mające swe źródło w ustawie.. Zdaniem Sądu Rejonowego wielokrotna nowelizacja art. 68 powołanej ustawy nakazuje wykluczyć uniwersalną wykładnię pojęcia „nabywcy".

Przyjmując, że obowiązek zwrotu bonifikaty jest wynikiem umowy zbycia lokalu zawartej z pierwotnym nabywcą a ta była zawarta przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd wykluczył , aby przepis art. 68 ust. 2 w związku z ust.2b komentowanej ustawy w aktualnym brzmieniu pozwalał na uwzględnienie powództwa. Poza tym uznano, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a mianowicie zasadami wzajemnego zaufania między osobami bliskimi, zaufania do prawa i pewności obrotu prawnego. Pozwany nie był, bowiem zdaniem Sądu informowany w chwili obdarowywania przez matkę o obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu przez matkę od gminy.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zostało zaskarżone przez powódkę Gminę O., która zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest:

1. art. 68 ust .2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że do zgłoszonego roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty ma zastosowanie art. 68 ust. 2 ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy zbycia lokalu między pierwotnym nabywcą a gminą,

2. art. 68 ust. 2 w związku z ust. 2 b poprzez niezastosowanie ust 2b podczas gdy roszczenie powódki winno opierać się na aktualnym brzmieniu ustawy, co w konsekwencji powinno skutkować zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki zwaloryzowanej bonifikaty.

Skarżący domagał się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

Sąd Okręgowy na tle ustaleń faktycznych sprawy poczynionych przez Sąd I Instancji, podjął wątpliwości czy zgłoszone roszczenie powódki o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty od osoby bliskiej najemcy jest możliwe w świetle art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym, w sytuacji, gdy najemca, jako poprzednik osoby bliskiej nabył lokal mieszkalny od gminy w czasie obowiązywania ustawy w okresie od 22 września 2004 r. do 21 października 2007 r.

Wątpliwości te wynikały z faktu, że w czasie pierwotnego nabycia nieruchomości od gminy nie obowiązywał art. 68 ust 2b, a zatem ograniczenie niemożności zbycia nabytego lokalu mieszkalnego ustanowione na okres lat 5 od dnia nabycia (art. 68 ust 2) zostało wyłączone, gdy zbycie następowało na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust 2 i 2a).

Ze względu na powyższe zwrócono się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym.

Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 27 czerwca 2013 r. wskazał, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jego waloryzacji obciąża na podstawie art. 68 ust 2 b w związku z ust

2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw – osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r.

Stanowisko Sądu Najwyższego ze względu na jego znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy zostanie przytoczone w obszernych fragmentach.

Zwrócono uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami (na której powódka oparła żądanie pozwu) w odniesieniu do przepisu art. 68 mimo wielokrotnej nowelizacji nie zawierała przepisów przejściowych, stanowiąc jedynie w art. 10, że wchodzi on w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Dotychczasowy przepis art. 68 ust 2 przewidujący zobowiązanie nabywcy nieruchomości do zwrotu kwoty równej bonifikacie, gdy ją zbył lub wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem dziesięciu lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat pięciu licząc od dnia jej nabycia – objęła jedynie zmiana redakcyjna dotycząca usytuowania zwrotu „licząc od dnia jej nabycia" . Przepis art. 68 ust 2 a określający, że ust 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej został uzupełniony o zwrot z zastrzeżeniem ust 2b oraz o nowe kolejne punkty odnoszące się do zmian lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Ponadto wprowadzono nowy ust. 2b, wskazujący że przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem dziesięciu lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, przed upływem pięciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Tak zmodyfikowany przepis art. 68 ust. 2b w zakresie odnoszącym się do obrotu lokalami mieszkalnymi wprowadza złożoną konstrukcję prawną, której założeniem jest dokonanie trzech czynności prawnych w różnym czasie, tj. (1) umowy sprzedaży w drodze bezprzetargowej między Skarbem Państwa (jednostką samorządu terytorialnego) a osobą fizyczną na cele mieszkaniowe, (2) zbycia dowolną czynnością prawną przez osobę fizyczną (pierwotnego nabywcy na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., (3) zbycia dowolną czynnością prawną przez nabywcę, będącego osobą bliską pierwotnego nabywcy na rzecz osoby trzeciej. Przewiduje on ponadto powiązania podmiotowe tego rodzaju, że tożsamość strony, z tym że o odmiennej pozycji prawnej (nabywcy - zbywcy), występuje jedynie w odniesieniu do czynności (2) i (3), oraz jeden termin początkowy rozpoczynający bieg w dniu pierwotnego nabycia i termin końcowy wynoszący pięć lat.

Przy powyższym zwrócono uwagę, że wskazane terminy są takie same jak przy zbywaniu lokalu mieszkalnego przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby, nie będącej osobą bliską lub wykorzystania na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (art. 68 ust. 2).

Za Sądem Najwyższym należy wskazać, że dla zastosowania art. 68 ust. 2b, jako podstawy zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, wymagane jest dokonanie wszystkich trzech wyżej wymienionych czynności prawnych w okresie obowiązywania ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. Złożone zdarzenie prawne można bowiem uznać za zrealizowane wówczas, gdy nastąpi ostatni fakt należący do stanu faktycznego, co przemawiałoby - zgodnie z zasada tempus regit actum wskazującą, że skutki czynności prawnych oceniać należy na podstawie ustawy, która obowiązywała w czasie gdy jej dokonano - za zastosowaniem dla oceny całego zdarzenia ustawy o tej samej treści, obowiązującej w czasie, gdy doszło do ostatniego objętego nim faktu. Jeżeli zatem poszczególne fakty stanowią również samoistne zdarzenia prawne, łącznie tworzące złożone zdarzenie prawne, to dla ich oceny stosować należy przepisy obowiązujące w czasie, gdy fakty te nastąpiły. Sytuacja taka kwalifikowana jest obecnie przez przedstawicieli nauk prawnych jako działanie bezpośrednie ustawy nowej, polegające na jej zastosowaniu ogólnym a nie retrospektywnym.

Zdaniem Sądu Najwyższego istotne jest określenie tytułu roszczenia z art. 68 ust. 2 b jako „kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu" a nie zwrotu bonifikaty. Zwrócono przy tym uwagę, że na skutek zaistnienia stanu faktycznego odpowiadającego hipotezie normy prawnej zawartej w art. 68 ust. 2a u.g.n. powstaje stosunek prawny jednostronnie zobowiązujący, określany jako stosunek zwrotu bonifikaty, przy czym jest on odrębny od umowy sprzedaży będącej podstawą pierwotnego nabycia, jakkolwiek pozostaje z nią w funkcjonalnym związku.

Na tle powyższych uwag szczególnego znaczenia nabiera uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. / III CZP 131/09 (OSNC 2010, nr 9, poz.118/, która w uzasadnieniu nawiązuje również do art. 68 ust. 2b u.g.n Ze stanowiska tego wynika, że umowa pierwotna nie jest zawarta pod warunkiem ani obciążona obowiązkiem powstrzymania się od dalszego rozporządzania lokalem z zastrzeżeniem odpowiedzialności za jego niewykonanie, że wygasa na skutek wykonania, a obowiązek zapłaty nie przechodzi na osobę bliską tylko powstaje bezpośrednio wobec niej jako stosunek obligacyjny z chwilą dalszego rozporządzenia lokalem. Podstawą tego stosunku jest zatem wprost ustawa / także inne orzeczenia Sądu Najwyższego : z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 84, z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, niepubl., z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 294/11, niepubl., z dnia 16 marca 2012r., IV CSK 356/11, niepubl./.

Odwołując się ponownie do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale odpowiadającej na przedmiotowe pytanie prawne Sądu Okręgowego należy wskazać, że zdaniem judykatury nie zasługuje na akceptację argumentacja wskazująca, że obowiązek zwrotu bonifikaty wynika z pierwotnej umowy i powinien być w niej zawarty. Skoro zgodnie z art. 56 k.c. treść stosunku zobowiązaniowego kształtuje obok umowy także ustawa, to ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równe udzielonej bonifikacie stanowiło element umowy sprzedaży, niezależnie od braku w niej zapisu w tym przedmiocie, chyba że zgodnym zamiarem stron było wyłączenie uprawnienia do żądania zwrotu /por. uchwała z dnia 9 grudnia 2005 r. III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3C listopada 2004 r., IV CK 300/04, niepubl., z dnia 17 września 2010 r., II CSK 146/10, niepubl., z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10, niepubl./.

Ponadto należało wziąć pod uwagę, że wykładnia gramatyczna ustępu 2b, zwłaszcza sformułowanie „z zastrzeżeniem ustępu 2b" wskazuje, że obowiązek zwrotu bonifikaty obejmuje wyłącznie te osoby bliskie, które nabyły lokal mieszkalny po wejściu w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2010 r., II CSK 334/10, niepubl./. Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., CSK 15/10, OSNC 2011, Zb. dod. A, poz. 15/

Powyższe rozważania uzupełnić należy argumentem o wykładni językowej art. 68 ust. 2b u.g.n. mającego charakter przepisu odsyłającego, gdyż jedynie odpowiednio zezwalającego na stosowanie przepisu ust. 2. W tej sytuacji dodatkowego znaczenia nabiera posłużenie się przez ustawę dla określenia tytułu roszczenia pojęciem „kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej zwaloryzowaniu" a nie „zwrotu bonifikaty", której wszak osoba bliska pierwotnego nabywcy nie uzyskała. Potwierdza ona, że stosunek zwrotu bonifikaty jest odrębny od stosunku sprzedaży lokalu jaki powstał pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a najemcą tego lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy.

Sąd Najwyższy wskazał także, że powyższą argumentację wspiera wykładnia funkcjonalna obejmująca realizację celów i wartości preferowanych przez ustawodawcę. Treść normatywna art. 75 Konstytucji przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Natomiast przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma przy tym charakter celowy, stanowiąc formę szeroko rozumianej pomocy publicznej, udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. Interesy pierwotnego nabywcy i jego osób bliskich dostatecznie zabezpiecza okres karencji umożliwiający, w wypadku niedokonywania dalszego obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego, zatrzymanie przysporzenia z tytułu nabycia po obniżonej cenie.

Powyższa argumentacja leżała u postaw stanowiska Sądu Najwyższego w powołanej wyżej uchwale, która na podstawie art. 390 § 2 kpc jest wiążąca dla Sądu w niniejszej sprawie. Ze związania tego wynika niemożność dokonania odmiennej oceny prawnej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było słuszne co do zasady. Natomiast kwestią samodzielnych ustaleń Sądu Okręgowego była wysokość dochodzonego roszczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka skutecznie może domagać się kwoty 59.295 zł. Kwota ta znajduje potwierdzenie w aktach sprawy, jako wysokość faktycznie udzielonej bonifikaty. Roszczenie ponad tą kwotę nie zostało udowodnione przez inicjującego sprawę – to jest stronę powodową.

Należy podkreślić ,że w odpowiedzi na pozew pozwany zakwestionował zasadę i wysokość roszczenia powódki wskazując ,że żądana kwota nie została w żaden sposób wyliczona ,zaś powódka nie przedstawiła sposobu waloryzacji tej kwoty (k.54) .Brak jest w aktach sprawy jakiejkolwiek reakcji powódki w stosunku do tego zarzutu .W teczce akt lokalu przy ul. (...) znajduje się jedynie kserokopia obliczenia wysokości bonifikaty po waloryzacji podpisana przez E. J. , jednakże ze względu na formę tego pisma (kserokopia) i brak wykazania ,że jest to osoba uprawniona do działania w imieniu Gminy nie można uznać ,że wysokość roszczenia została przez powódkę udowodniona .

Ponadto należy zwrócić uwagę, że ustawodawca w powołanych wyżej przepisanych nie sprecyzował na jaki dzień dokonywać należy waloryzacji. Zgodnie z art. 5 ugn waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 ustawy).

Opierając się zatem przede wszystkim na literalnej wykładni przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n., a także dokonując interpretacji treści przepisu z uwzględnieniem celów wprowadzonej instytucji, przyjąć należy, iż waloryzacja dokonywana być winna na dzień, w którym uprawniony w najwcześniej możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego. Roszczenie gminy o zwrot bonifikaty aktualizuje się z chwilą uzyskania informacji o przedwczesnym zbyciu przez nabywcę lokalu albo wykorzystaniu go na inne cele niż ten, na który został określony w umowie sprzedaży uwzględniającej bonifikatę. Moment ten staje się również miarodajny dla dokonania waloryzacji /por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 listopada 2012 r. I ACa 632/12 Lex 1246879, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 LEX nr 964496, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 683/10, LEX nr 951297, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 728/10 LEX nr 1102856/

Zasadnym było zatem ,aby waloryzacja obejmowała jedynie okres od udzielenia bonifikaty do sierpnia 2011 r. (sprzedaż lokalu przez syna pierwotnej nabywczyni) kiedy najwcześniej roszczenie o jej zwrot mogło stać się wymagalne. Odsetki natomiast należne są od 26 listopada 2011 r. ze względu napływ terminu w jakim pozwany dowiedział się o zobowiązaniu względem powódki .

O zmianie orzeczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie wyżej powołanych przepisów, uwzględniając apelację na podstawie art. 386 § 1 kpc, w pozostałym zakresie ją oddalając na podstawie art. 385 kpc. O kosztach za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 kpc, mając na uwadze szczególny charakter sprawy, która budziła zasadnicze wątpliwości Sądu Okręgowego .