

Sygn. akt V ACa 926/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska
Sędziowie:	SA Zbigniew Koźma SO del. Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko C. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 27 marca 2012 r., sygn. akt I C 713/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) o tyle tylko, że zasądzoną w nim od pozwanej na rzecz powoda kwotę obniża do kwoty 44.671,50 zł (czterdzieści cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2010r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie,

b) w punkcie 2 (drugim) przez jego uchylenie;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania za obie instancje.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 926/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zasądził od pozwanej C. M. na rzecz powoda (...) kwotę 98.918,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2010 r. do dnia zapłaty, oraz zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 8.546 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach:

W dniu 15 września 2009 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., jego sprzedaży oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy tej umowy, po zastosowaniu 90% bonifikaty, powód sprzedał pozwanej wskazany lokal za kwotę 10.730 zł, którego wartość ustalono na kwotę 107.300 zł. Jednocześnie powód udzielił pozwanej 90% bonifikaty w pierwszej opłacie za użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Wartość bonifikaty wyniosła kwotę 878,40 zł.

W dniu 20 stycznia 2010 roku pozwana zbyła przedmiotowy lokal na rzecz T. B. i B. B., którzy nie są dla niej osobami bliskimi, za kwotę 155.000 zł. Kwota 152.000 zł przelana na rachunek bankowy pozwanej, pochodząca z powyższej transakcji, była przez nią sukcesywnie wydatkowana między innymi na spłatę zadłużeń członków rodziny.

Na podstawie umowy z dnia 1 kwietnia 2010 roku pozwana nabyła od M. K. i J. T. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w B. wraz z przysługującymi prawami w nieruchomości wspólnej. Cena sprzedaży została ustalona kwotę 165.000 zł. Pozwana uiściła w gotówce kwotę 16.000 zł tytułem zadatku, następnie kwotę 69.000 zł zapłaciła przelewem na rachunek bankowy ze środków własnych, zaś pozostała kwota 80.000 zł tytułem ceny pochodziła z kredytu bankowego zaciągniętego przez pozwaną i S. F. w dniu 30 marca 2010 roku. Tytułem zabezpieczenia zaciągniętego kredytu pozwana ustanowiła na nabytej nieruchomości hipotekę zwykłą i kaucyjną.

O dokonaniu tej transakcji pozwana poinformowała powoda jednocześnie oświadczając, iż zachowała warunki określone w § 6 umowy z dnia 15 września 2009 roku.

Pozwana wspólnie z A. F. w dniu 13 grudnia 2010 roku zaciągnęła kolejny kredyt mieszkaniowy hipoteczny na kwotę 91.535,09 zł celem remontu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz spłaty kredytu mieszkaniowego. W wyniku tego na powyższej nieruchomości ustanowiono hipotekę zwykłą i kaucyjną.

W dniu 17 grudnia 2010 roku pozwana spłaciła kredyt zaciągnięty w dniu 30 marca 2010 roku, co pociągnęło za sobą wykreślenie hipotek zabezpieczających tę należność.

Powód wezwał pozwaną do zapłaty waloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B..

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy uwzględnił przedstawione przez strony dokumenty uznając je za wiarygodne, nie dał natomiast wiary zeznaniom świadka A. M., gdyż co do istotnych faktów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jej twierdzenia pozostawały w sprzeczności ze zgromadzonymi dokumentami, przede wszystkim z treścią umowy kredytowej z dnia 13 grudnia 2010 roku. Nie były przekonujące zdaniem Sądu Okręgowego zeznania tego świadka również co do uzyskania informacji u powoda odnośnie możliwości zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania - po uprzednim zbyciu lokalu nabytego z bonifikatą od gminy.

W tym zakresie Sąd I instancji oparł się na zeznaniach świadka R. W., zgodnie z którymi powód nie udziela tego typu informacji czy też porad odnośnie uchronienia się od obowiązku zwrotu wartości bonifikaty. W pozostałym zakresie zeznania tego świadka dotyczyły rozumienia konkretnych zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego miały one drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z tych samych powodów co świadkowi M., Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanej, których treść rozmięła się z treścią umowy kredytowej z dnia 13 grudnia 2010 roku oraz zapisami zawartymi w wyciągu bankowym załączonym do akt sprawy.

Analizując podstawę prawną żądania Sąd meriti wskazał, iż art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm. – dalej: „u.g.n.”) statuuje zasadę, że cenę przeznaczoną do sprzedaży nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego ustala się na podstawie jej wartości.

Na mocy art. 67 ust. 3 i 3a u.g.n. przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej od jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W art. 68 ust. 1 u.g.n. przewidziano wiele wyjątków od powyższej ogólnej zasady zbywania nieruchomości. Wprowadza on przywilej w postaci udzielenia bonifikaty cenowej, czyli upustu cenowego. Jednym z wyjątków odejścia od ogólnej zasady jest sprzedaż nieruchomości jako lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.). W orzecznictwie podkreśla się, że ratio legis tego przepisu polega na ułatwieniu zakupu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.01.2003 r., IV CKN 1637/00, LEX nr 83823; uchwała Sadu Najwyższego z dnia 06.11.2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101).

Ustawodawca chcąc zapewnić, żeby pomoc ta była wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem w art. 68 ust. 2 u.g.n. przewidział okres karencji, w którym możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty. Z przepisu tego wynika, że jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył ten lokal lub wykorzystał go na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty 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.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawodawca, dopuszczając możliwość sprzedaży prawa do nieruchomości po cenie znacznie niższej niż rynkowa, wprowadził instrumenty chroniące przez praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Tym samym wyjątki od powyższej reguły dopuszczone są wyłącznie w szczególnych przypadkach, ściśle określonych w art. 68 ust. 2a u.g.n.

Jednym z takich wyjątków, gdzie art. 68 ust. 2 u.g.n. nie będzie miał zastosowania, jest sprzedaż lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z tego tytułu zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.). W takiej sytuacji organ uprawniony nie może żądać zwrotu waloryzowanej bonifikaty.

Sąd I instancji wskazał, iż spór ogniskował się wokół kwestii, czy pozwana swoim zachowaniem wyczerpała dyspozycję art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., czy też, jak twierdził powód, nie przeznaczyła wszystkich pozyskanych środków ze sprzedaży zakupionego po preferencyjnych warunkach lokalu mieszkalnego na nabycie kolejnej nieruchomości lokalowej, co zobowiązuje ją do zapłaty zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty. Jednocześnie powód wskazał, iż brak podstaw do uznania, że jakakolwiek część kwoty uiszczonej przez pozwaną tytułem nabycia lokalu przy ul. (...) pochodziła ze środków pozyskanych w wyniku sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...).

Sąd meriti przychylił się do stanowiska powoda i wskazał, że przewidziany w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. wyjątek od ogólnej zasady obowiązku zwrotu bonifikaty nie powinien być interpretowany rozszerzająco. Biorąc pod uwagę literalne brzmienie tego przepisu stwierdzić należy, iż ma on zastosowanie w przypadkach, w których środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z zasobu publicznego zostały przeznaczone w całości na nabycie innej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Pogląd ten jest ugruntowany w doktrynie i ma swoje uzasadnienie w tym, iż celem ustawodawcy było ograniczenie obrotu lokalami nabytymi na preferencyjnych warunkach (E. Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX 2011).

Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana po sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą nie przeznaczyła wszystkich środków z tej transakcji na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Z analizy umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2010 roku wynika wprost, iż zapłata części ceny w kwocie 80.000 zł nastąpiła przelewem z otrzymanego przez pozwaną kredytu bankowego. Gdyby pozwana dysponowała kwotą, jaką otrzymała ze sprzedaży tego lokalu, tj. 155.000 zł, nie musiałaby zaciągać kredytu mieszkaniowego. Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę na okoliczności spłaty przedmiotowego

kredytu mieszkaniowego, co nastąpiło w dniu 17 grudnia 2010 roku. Zobowiązanie kredytowe zostało uregulowane ze środków pochodzących z kolejnego kredytu zaciągniętego przez pozwaną w dniu 13 grudnia 2010 roku, a wobec tego nie sposób uznać, że pomimo zaciągnięcia kredytu w dniu 30 marca 2010 roku, pozwana dysponowała środkami pochodzącymi ze sprzedaży lokalu nabytego j z bonifikatą, za pomocą których w późniejszym czasie spłaciła to zobowiązanie kredytowe.

Oceniając pochodzenia pozostałych środków w łącznej kwocie 85.000 zł, które zostały wskazane w umowie sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2010 roku, jako pochodzące ze środków własnych pozwanej, to zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie udowodniła jakoby powyższa kwota została pozyskana przez nią ze sprzedaży lokalu przy ul. (...). Sąd ten wskazał, iż z wyciągu z rachunku bankowego pozwanej wynika, iż środki pochodzące ze zbycia lokalu nabytego wcześniej po preferencyjnych warunkach były sukcesywnie zużywane. Pozwana dokonywała wielokrotnych transferów na znaczne kwoty, na rachunek bankowy swojej córki, na przykład w dniu 20 stycznia 2010 roku przelała na jej konto bankowe kwotę 100.000 zł, w dniu 22 stycznia 2010 roku przelała kwotę 26.744,20 zł; wspomagała także innych członków rodziny regulując ich zadłużenia. Tym samym brak podstaw do uznania, że zapłacona sprzedającym łącznie kwota 85.000 zł pochodziła właśnie ze zbycia nieruchomości lokalowej przy ul. (...).

Udzielona pozwanej umową sprzedaży z dnia 15 września 2009 roku bonifikata, po jej waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 227 u.g.n.), wyniosła łącznie kwotę 98.918,24 zł. Kwota ta, z racji nie wypełnienia przez pozwaną dyspozycji art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., winna zostać uiszczona powodowi tytułem zwrotu udzielonej bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. Z tego względu na mocy przywołanego przepisu Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w zakresie należności głównej i odsetek od dnia 21 maja 2010 r., czyli od dnia następnego po upływie czternastodniowego terminu wyznaczonego pozwanej do zapłaty zgodnie z pismem doręczonym jej w dniu 6 maja 2010 r.

Nadto zgodnie z art. 98 §1 kpc obciążył pozwaną kosztami postępowania jako stronę przegrywającą spór , w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej z § 6 ust 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U Nr 163, poz. 1349).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n. poprzez przyjęcie iż nabycie przez pozwaną w okresie dwunastu miesięcy lokalu mieszkalnego i przeznaczenie na zakup całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą, nie pozwala na korzystanie ze zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty , oraz naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 kpc poprzez przyjęcie, że pozwana nie wydatkowała w okresie dwunastu miesięcy wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nabytego z bonifikatą na zakup innego lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego . Pozwana wniosła także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwana stwierdziła, iż wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, przeznaczyła na zakup lokalu mieszkalnego i podkreśliła, że zawarte w art. 68 ust.2a pkt 5 u.g.n. sformułowanie: „środki uzyskane z jego sprzedaży” nie zostało zdefiniowane w ustawie. Wbrew twierdzeniom powoda, ustawodawca nie posługuje się sformułowaniem „te same środki”, a ponadto skoro ustawodawca przewidział dwunastomiesięczny termin na zakup kolejnego lokalu mieszkalnego, to oczywistym jest, że dopuszcza możliwość korzystania w tym okresie ze środków pieniężnych otrzymanych ze sprzedaży mieszkania z bonifikatą.

Ponadto na gruncie omawianego przepisu istotny jest cel, czyli nabycie innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne, i jeżeli do realizacji tego celu wystarczy jedynie część środków, to nie można od nabywcy wymagać rezygnacji z zakupu atrakcyjnej dla niego nieruchomości.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego .

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie, jednakże przed oceną poszczególnych zarzutów apelacyjnych należy wskazać, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji w przeważającej części Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne - w szczególności co do chronologii wydarzeń - bez konieczności ponownego ich przytaczania. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy podziela ustalenia sądu niższej instancji, może on ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się wtedy niecelowe (wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000/10/193).

Ustalenia te wymagają jedynie korekty w zakresie konstatacji Sądu meriti, iż powódka nie wydała w żadnej części środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na poczet zakupu mieszkania przy ul. (...), w tym nawet w zakresie kwoty 85.000 zł, która zgodnie z aktem notarialnym z dnia 1 kwietnia 2010 r. pochodziła ze środków własnych pozwanej.

Akcentowana przez Sąd Okręgowy okoliczność, że pozwana wcześniej, poczynawszy od 20 stycznia 2010 r. sukcesywnie zbywała środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), nie oznacza, iż całkowicie się ich wyzbyła do daty zakupu kolejnego mieszkania położonego przy ul. (...). Nadto zdaniem Sądu Apelacyjnego na aprobatę zasługuje stanowisko pozwanej podnoszone przez nią w toku postępowania i powtórzone w apelacji, iż środki przeznaczone na nabycie innego lokalu mieszkalnego, o jakich mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., nie muszą oznaczać „tych samych środków” uzyskanych ze sprzedaży mieszkania z udzieloną bonifikatą.

Zauważyć należy, iż także świadek R. W. zawnioskowany przez powoda potwierdził taką interpretację tego sformułowania, wskazując w swoich zeznaniach, że nie chodzi o te same banknoty, gdyż nikt nie będzie spisywał ich numerów, ale o wskazanie, aby środki na nabycie nowego lokalu pochodziły z wcześniejszej transakcji sprzedaży lokalu nabytego od miasta. Pracownicy (...) analizują napływające do nich akty notarialne i w przypadku, gdy cena nowego lokalu odpowiada cenie sprzedaży lokalu wcześniej nabytego od miasta lub jest wyższa, to wówczas uznają, iż przesłanka z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. została spełniona.

Nie sposób także odmówić słuszności stanowisku pozwanej, iż skoro ustawodawca w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. przewidział dwunastomiesięczny termin na nabycie innego lokalu mieszkalnego, to tym samym dopuścił możliwość korzystania w tym okresie ze środków otrzymanych ze sprzedaży mieszkania z bonifikatą. Zatem skoro na rachunku bankowym gromadzone są środki także z innych tytułów, to nie sposób przyjąć, iż tylko w przypadku wydatkowania dokładnie tych samych środków, które wpłynęły na rachunek z tytułu zbycia lokalu gminnego, strona byłaby zwolniona z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W konsekwencji okoliczności powyższe prowadzą zdaniem Sądu Apelacyjnego do wniosku, iż łączna kwota 85.000 zł wpłacona przez pozwaną na poczet ceny lokalu mieszkalnego przy ul. (...), pochodziła ze środków uzyskanych przez nią ze sprzedaży lokalu przy ul. (...). Ponadto wbrew stanowisku Sądu Okręgowego analiza wyciągu z rachunku bankowego pozwanej wskazuje nie tylko na dokonywane przez nią liczne wypłaty, ale także na wpłaty - na kwotę 5.000 zł w dniu 27 stycznia 2010 roku i kwoty 81.000 zł w dniu 25 marca 2010 r., obie dokonane przez A. M..

Niewątpliwie jednak w pozostałej części cena sprzedaży, tj. 80.000 zł pochodziła z kredytu bankowego udzielonego pozwanej w dniu 30 marca 2010 r.

Sąd Okręgowy trafnie skonstatował, iż wywody pozwanej jakoby kredyt ten został spłacony ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu wcześniej nabytego z bonifikatą nie zasługują na uwzględnienie. Pomijając kwestię nieracjonalności takiego postępowania, tj. zaciągania kredytu bankowego i ponoszenia związanych z tym kosztów w sytuacji, gdy nabywca posiadałby całość środków na zakup mieszkania, to przede wszystkim tezie pozwanej przeczy treść umowy kredytowej z dnia 13 grudnia 2010 r. opiewającej na kwotę 91.535 ,09 zł . Z umowy tej wynika, że została zawarta w celu remontu lokalu przy ul. (...) oraz w celu spłaty kredytu mieszkaniowego. Zbieżne jest to ponadto z

zaświadczeniem z banku (...), zgodnie z którym kredyt został spłacony w dniu 17 grudnia 2010 roku, a więc ledwie kilka dni po zawarciu kolejnej umowy kredytowej przez pozwaną .

Nawet gdyby przyjąć twierdzenia pozwanej, iż pozostałe środki ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) wykorzystwała na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w dniu 30 marca 2010 roku (aczkolwiek – jak wyżej wskazano - jest to sprzeczne z treścią umowy kredytowej z dnia 13 grudnia 2010 roku), to nie jest to sytuacja objęta hipotezą art. 68 ust.2a pkt 5 u.g.n. Spłata kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na cel mieszkaniowy nie jest bowiem tożsama z nabyciem lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe, a jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r. (IV CSK 602/11, LEX nr 1225306), do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty (po jej waloryzacji) może prowadzić jedynie nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości o określonym przeznaczeniu.

Zatem ostateczna konkluzja w sprawie jest taka, iż pozwana przeznaczyła środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na nabycie nowego lokalu mieszkalnego jedynie w części, tj. w zakresie kwoty 85.000 zł.

Na tym tle nasuwa się wątpliwość, czy częściowe przeznaczenie uzyskanych środków na zakup nowego lokalu wpływa na rozmiar obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, czy też wpływu takiego nie ma.

W kwestii tej wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2012 r. (III CZP 87/11, OSNC 2012/7-8/84) stwierdzając, iż nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od daty nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego (art. 68 ust.1 i ust. 2a pkt 5 u.g.n.).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że odmienna wykładnia przywołanego przepisu prowadziłaby do konsekwencji pozostających w opozycji do celu, jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 u.g.n, urzeczywistniająca zasadę wyrażoną w art. 75 Konstytucji. Zasadniczy cel pomocy publicznej udzielanej najemcy w ramach tej ustawy to zapewnienie mu własnego lokalu, a jego realizacja prowadzi do tego, że najemca, a następnie właściciel lokalu może zbyć go na rynku, dostosowując zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości i oczekiwań.

Ustawodawca jednocześnie zezwolił na zachowanie bonifikaty gdy nowy lokal zostanie nabyty za środki pochodzące ze sprzedaży mieszkania nabytego uprzednio od gminy, i zgodnie z literalną wykładnią art. 68 ust. 21 pkt 5 u.g.n. cena nabycia nowego lokalu musiałaby zgadzać się z wysokością środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy. Oznaczałoby to konieczność poszukiwania lokalu , którego wartość byłaby identyczna jak lokalu nabytego od gminy, co jest mało realne i w praktyce taka interpretacja zmuszałaby nabywcę do ukrywania w umowach prawdziwej wartości nabywanego lokalu, zaś nie taki był cel ustawy o gospodarce nieruchomościami, która nie może zachęcać do działań niezgodnych z prawem.

Sąd Najwyższy wskazał, że rozwiązaniem zapewniającym realizację celu ustawy oraz pozwalającym na racjonalne zachowanie nabywcy, jest przyznanie mu prawa do zatrzymania kwoty uzyskanej bonifikaty w takiej części, w jakiej pozostaje cena zapłacona za nowy lokal do wysokości środków, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy .

Stanowisko to zostało powtórzone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r. (IV CSK 602/11, LEX nr 1225306).

Na gruncie niniejszej sprawy oznacza to, iż pozwana zachowała prawo do bonifikaty w stosunku 54,84 % - taki jest bowiem stosunek środków wydanych przez nią na zakup nowego lokalu przy ul. (...) do środków uzyskanych ze zbycia lokalu nabytego wcześniej z bonifikatą, tj. 85.000 zł do kwoty 155.000 zł.

Natomiast kwota 70.000 zł, która nie została wydatkowana na zakup nowego lokalu, stanowi 45,16 % ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu gminnego nabytego z bonifikatą, tj. kwoty 1550.000 zł, a zatem w tej proporcji obciąża pozwaną

obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynoszącej 98.918,24 zł. Daje to 44.671,50 zł (45,16 % z kwoty 98.918,24 zł) i tę kwotę pozwana winna zwrócić powodowi wraz z odsetkami ustawowymi.

Skutkowało to zmianą zaskarżonego wyroku na mocy art. 386 §1 kpc i oddaleniem powództwa ponad wyżej wskazaną kwotę zasądzoną wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 maja 2010 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałej części apelacja jako nieuzasadniona w tym zakresie podlegała oddaleniu.

Co do kosztów postępowania, to Sąd Apelacyjny zważył, iż każda ze stron przegrała ostatecznie proces w porównywalnej części, a wysokość kosztów przez nie poniesionych w toku całego postępowania była zbliżona, tj. dla powoda obejmowały one opłatę od pozwu i koszty zastępstwa procesowego w obu instancjach i w postępowaniu zażaleniowym i zabezpieczającym, zaś dla pozwanej - opłatę od apelacji i również koszty zastępstwa procesowego w obu instancjach i w postępowaniu zażaleniowym.

Okoliczności te, jak i korekta rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 zaskarżonego wyroku uzasadniały uchylenie rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w punkcie 2 wyroku przez jego uchylenie i zniesienie kosztów postępowania za obie instancje wzajemnie między stronami zgodnie z dyspozycją art. 100 kpc zd. pierwsze oraz art. 108 §1 kpc.