

Sygn. akt I ACa 543/12

Sygn. akt I ACa 543/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Marzena Konsek-Bitkowska (spr.)

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta(...)W.

przeciwko E. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt I C 930/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) częściowo w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 160.968,05 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych pięć groszy) wraz z odsetkami od tej kwoty,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że znosi koszty procesu między stronami,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 543/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, uwzględniając w całości powództwo miasta stołecznego W., zasądził od E. Z. na rzecz powoda kwotę 199.094,67 zł wraz należnymi odsetkami oraz zwrot kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny sprawy jest bezsporny i przedstawia się następująco:

Pomiędzy stronami w dniu 22 lutego 2008 roku została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) w W.. Lokal ten został sprzedany pozwanej jako dotychczasowej najemczynie wraz z udziałem wynoszącym (...) wspólnych części budynku. Wartość lokalu została określona na kwotę 193.870 zł. Przy sprzedaży lokalu zastosowano 90 % bonifikatę (179.606 zł), w wyniku czego cena za lokal wyniosła 19.956 zł. Akt notarialny poprzedzony był Protokołem nr (...) z dnia 5 lutego 2008 roku, w którym uzgodniono warunki sprzedaży lokalu, w tym wysokość bonifikaty.

Na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2008 roku pozwana zbyła powyższy lokal na rzecz osób trzecich za cenę 235.000 zł, a w dniu 20 listopada 2009 roku nabyła nieruchomość (działkę gruntu) położoną w miejscowości S. za cenę 190.000 zł.

Pismem z dnia 29 lipca 2010 roku powód zwrócił się do pozwanej o udokumentowanie sposobu wydatkowania kwoty uzyskanej ze sprzedaży wykupionego lokalu, a następnie wezwał pozwaną do zwrotu bonifikaty, zwaloryzowanej na dzień 15 kwietnia 2011 roku do kwoty 199.094,67 zł.

Pozwana przeznaczyła kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości lokalowej na zakup nieruchomości gruntowej oraz prace związane z ogrodzeniem i wyrównaniem terenu.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Sąd zważył, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5).

Wykładnia gramatyczna przepisu art. 68 ust. 2a ustawy prowadzi do wniosku, iż uzyskane środki powinny być w całości przeznaczone na nabycie innej nieruchomości. Powołany przepis powinien być interpretowany ściśle. Skoro ustawodawca wskazał wyłącznie zakup nieruchomości, to oznacza, że nie spełnia warunku tego przepisu przeznaczenie części ceny na prace budowlane.

Nieruchomość nabyta przez pozwaną miała administracyjnie stwierdzone przeznaczenie na cele budowlane, objęta została planem zagospodarowania przestrzennego, zatem przyjąć należy, że jest nieruchomością przeznaczoną na cele mieszkaniowe w rozumieniu powyższego przepisu. Niemniej jednak pozwana przeznaczyła na zakup nieruchomości jedynie 80 % kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu.

Sąd podkreślił, że posłużenie się przez ustawodawcę pojęciem „przeznaczyć” oznacza asygnowanie środków na konkretny cel, a nie podjęcie niesprecyzowanej czynności w kierunku wydatkowania uzyskanych ze sprzedaży pieniędzy. Sąd odwołał się w tym względzie do autorytetu Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 14 lipca 2010 r, V CSK 15/10, Biuletyn SN 2010/9/13).

Sąd zasądził odsetki zgodnie z art. 455 k.c.

Apelację do wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła wyrok w całości, podnosząc zarzut naruszenie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego błędną wykładnię.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy. Stan faktyczny nie został zanegowany w apelacji.

Sąd Apelacyjny podziela także przedstawioną przez Sąd Okręgowy interpretację obowiązku przeznaczenia środków, jako obowiązku ich wydatkowania, a nie jedynie powzięcia co do nich określonych zamiarów. Prawidłowo także uznał Sąd I instancji, że nie jest zgodnym art. 68 ust. 2 a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) przeznaczeniem środków wydatkowanie ich na zniwelowanie zakupionej działki i jej ogrodzenie. Przywołany przepis stanowi bowiem wyraźnie o przeznaczeniu środków na nabycie innego lokalu lub nieruchomości. Nie obejmuje on zatem przeznaczenia tych środków na inne cele, nawet jeżeli są to cele mieszkaniowe. Bezdyskusyjnie niwelowanie terenu jak też jego ogrodzenie nie stanowi nabycia nieruchomości, a tym samym nie wyczerpuje warunków analizowanego przepisu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast poglądu Sądu I instancji, iż częściowe przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na nabycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe nie wpływa na rozmiar obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

W tej kwestii rysują się w orzecznictwie dwa poglądy co do właściwej interpretacji art. 68 ust. 1 i ust. 2a pkt. 5) u.g.n. Pierwszy jest zbieżny z oceną dokonaną przez Sąd Okręgowy i zasadza się na literalnej wykładni. Pogląd drugi wskazuje na konieczność uwzględnienia także celu ustawy i prezentowany jest w nowszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (uchwała z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11 i wyrok z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11), w których uznano, że nabywca lokalu mieszkalnego z bonifikatą, który zbył ten lokal przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, ma obowiązek zwrotu części bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazanej powyżej uchwały, przekształcenie najmu lokalu mieszkalnego w prawo własności postrzegane jest jako istotny środek pozwalający na dostosowanie potrzeb mieszkaniowych najemcy do jego sytuacji majątkowej, a jednocześnie jako środek pomocy publicznej w zaspakajaniu tych potrzeb. Instrument ten pozwala najemcy na bardziej elastyczne dostosowanie jego sytuacji mieszkaniowej do możliwości ekonomicznych, a ze względu na to, że właściwy organ może udzielić przy sprzedaży najemcy takich lokali znacznego upustu od wartości lokalu, najemca uzyskuje ze środków publicznych istotną pomoc w zaspakajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych. W ten sposób realizuje się zasada wyrażona w art. 75 Konstytucji, zgodnie z którym to przepisem władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności popierając ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Udzielona pomoc publiczna powinna być wykorzystana tylko w celu określonym prawem, z tego względu wykorzystanie jej sprzecznie z celem, na jaki została przyznana, pociąga za sobą sankcję określoną w art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Mając na uwadze, że najemca po uzyskaniu prawa własności do zajmowanego lokalu może dążyć do poprawy swoich warunków, także poprzez sprzedaż lokalu i nabycie innego, ustawodawca wprowadził ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U./2007/173/1218), która weszła w życie z dniem 22 października 2007 r., zmianę art. 68 ust. 2a u.g.n. poprzez dodanie pkt. 4 i 5. Zgodnie z pkt 5 ust. 2a art. 68 u.g.n., zwrotu bonifikaty nie można żądać od osoby, która zbyła nabyty lokal przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Wykładnia literalna tego przepisu prowadziłaby do zastosowania równie dotkliwej sankcji wobec dwóch kategorii osób: tych, które w części, a nawet prawie w całości przeznaczyły cenę, uzyskaną ze sprzedaży nabytego uprzednio

z bonifikatą lokalu, na cele zgodne z art. 68 ust. 2a pkt. 5, jak i tych, które pozyskane ze sprzedaży środki pieniężne w całości zużyły na inny cel bądź też je zachowały w swoim budżecie. Osoby z obu grup byłyby w takim przypadku zobowiązane zwrócić całą kwotę uzyskanej bonifikaty, w wysokości zwaloryzowanej.

Jak wskazał dalej Sąd Najwyższy w powołanej powyżej uchwale, taka wykładnia prowadzi do konsekwencji, które pozostają w opozycji do celu, jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasadniczy cel pomocy publicznej udzielanej najemcy w ramach tej ustawy to zapewnienie mu własnego lokalu. Ustawodawca dostrzega to, że właściciel lokalu może chcieć go zbyć, dostosowując zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych do swoich możliwości i potrzeb, i dlatego od 2007 r. umożliwia mu realizację tego uprawnienia. Pozwala na zachowanie bonifikaty, gdy nowy lokal zostanie nabyty w ustawowo określonym terminie za środki pochodzące ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy.

Podzielając zaprezentowane powyżej wywody Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny pragnie dodatkowo wskazać, że interpretacja systemowa i celowościowa wskazanego przepisu nie daje podstaw do uznania, że zamysłem ustawodawcy było nałożenie na byłych najemców jednakowej sankcji (obowiązku zwrotu całej bonifikaty w wysokości zwaloryzowanej), niezależnie od tego, czy pozyskane ze sprzedaży lokalu środki nie zostały przez nich w ogóle zużyte na nabycie innego lokalu/nieruchomości na cele mieszkaniowe, czy też jednak część z tych środków, a nawet ich większość, została przeznaczona na cel zgodny z art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. Literalna wykładnia prowadziłyby do nałożenia obowiązku zwrotu pełnej bonifikaty także na osoby, które większość środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu przeznaczyły (zużyły) na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości na cele mieszkaniowe, a jedynie niewielką część spożytkowały na inne cele.

Takie rozwiązanie kłóciłoby się ze społecznym poczuciem sprawiedliwości. Nie można tracić z pola widzenia tej kwestii, że bonifikaty wielokrotnie umożliwiły nabycie lokali osobom, które nie miały możliwości finansowych nabycia lokalu za jego pełną cenę rynkową, osobom o niskich dochodach i bez majątku, a dodatkowo prezentującym często niewielką świadomość prawną. Literalna wykładnia stawiałaby te osoby w sytuacji niezwykle trudnej, być może zmuszając nawet do zbycia zakupionej w warunkach art. 68 ust. 2a pkt. 5 u.g.n. nieruchomości, w celu zaspokojenia roszczeń gminy o zwrot bonifikaty. Taki rygoryzm nie tylko nie sprzyjałby poprawie sytuacji mieszkaniowej obywateli, ale wielokrotnie pogarszałaby życiową sytuację osób, które nabywszy lokal z bonifikatą następnie zbyły go, a istotną część uzyskanych środków przeznaczyły na nabycie innej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Nie wymaga szerszego uzasadnienia, że w przypadku osób niezamożnych konieczność zwrotu pełnej bonifikaty mogłaby doprowadzić do utraty dopiero co nabytego lokalu lub innej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Pomoc dla najemców wprowadzicie nosi znamiona pomocy publicznej – udzielana jest bezzwrotnie przez właściwy organ w celu nabycia lokalu stanowiącego własność gminy, nie wydaje się jednak zasadne zrównywanie jej - pod względem sankcji za niezgodne z celem udzielonej pomocy wydatkowanie jej części - z pomocą publiczną udzielaną na podstawie innych przepisów przedsiębiorcom.

Sąd Apelacyjny pragnie natomiast wskazać, odmiennie od Sądu Najwyższego, że w jego ocenie nie powinna stanowić okoliczności wpływającej na sposób wykładni przepisów możliwość obchodzenia prawa przez adresatów norm prawnych.

Z powyższych względów uzasadnione jest odejście od wykładni literalnej na rzecz wykładni celowościowej. Mając na względzie cel ustawy, zasadne jest uznanie, że właściwy organ może żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w takiej proporcji, w jakiej cena uzyskana ze sprzedaży nie została przeznaczona na zakup nowej nieruchomości. Tak ukształtowany obowiązek zwrotu bonifikaty uwzględnia w należyтым stopniu interes właściwego organu, dostatecznie chroni przed nadużyciami ze strony byłych najemców polegającymi na szybkim wyzbyciu się lokali nabytych z bonifikatą i przeznaczeniu uzyskanych środków na inne cele niż określone w ustawie cele mieszkaniowe, a przy tym dostosowuje sankcję określoną w art. 68 ust. 2 u.g.n. do konkretnej sytuacji faktycznej.

Pozwana przeznaczyła większość środków ze sprzedaży lokalu na nabycie nieruchomości na cele mieszkaniowe: 190.000 zł z uzyskanych 235.000 zł. Kwota 45.000 zł, która nie została na ten cel wydatkowana, stanowi 19,15% ceny

uzyskanej ze sprzedaży. Zatem pozwana powinna zwrócić powodowi 19,15% zwaloryzowanej bonifikaty - 38.126,62 zł (19,15% x 199.094,67 zł) – wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od daty prawidłowo ustalonej przez Sąd Okręgowy. W pozostałej części, tj. co do kwoty 160.968,05 zł oraz odsetek od tej kwoty, powództwo podlegało oddaleniu. W tej części apelacja pozwanej okazała się uzasadniona. Powyższe uzasadniało także zmianę orzeczenia o kosztach procesu na I instancję i rozstrzygnięcie o nich na podstawie art. 100 k.p.c. Z akt sprawy wynika, że koszty poniesione w toku I instancji przez strony (13.555 zł powód, 3600 zł pozwana) odpowiadają proporcjom, w jakich każda ze stron ostatecznie proces przegrała.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.