

Sygn. akt I ACa 653/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Artur Kowalewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto Ś.

przeciwko O. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 6 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 1415/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanego O. W. na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwotę 123.394 zł (sto dwadzieścia trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 lipca 2015 roku oraz kwotę 9.770 zł (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanego O. W. na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwotę 11.570 zł (jedenaste tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA A. Kowalewski SSA H. Zarzeczna SSA A. Sołtyka

Sygn. akt: I ACa 653/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto Ś. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego O. W. kwoty 123.394 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej matce pozwanego G. R. na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...)

o pow. 45,90 m², położony w Ś. przy ul. (...). Pozwany uzyskał tytuł własności ww. nieruchomości w wyniku umowy darowizny, a następnie dokonał jej zbycia na rzecz D. B., który nie należy do grona osób bliskich w rozumieniu cyt. art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015, poz. 782, dalej: „u.g.n”). Jako podstawę prawną żądania powódka wskazała art. 68 ust. 2 u.g.n., przy czym dochodzona kwota uwzględnia wymaganą prawem waloryzację.

Pozwany O. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nie kwestionując przedstawionego przez powódkę stanu faktycznego wskazał, że wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczył na zakup od J. R. udziału wynoszącego 5/8 w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ś. przy ul. (...). Podkreślił, że sporządzający wszystkie umowy notariusz M. N. poinformował go, że nie będzie miał obowiązku zwrotu bonifikaty, a nadto podniósł zarzut sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego. Na wypadek uznania powództwa wniósł na podstawie art. 102 k.p.c. o nieobciążanie go kosztami postępowania.

Notariusz M. N., zawiadomiony na wniosek pozwanego o toczącym się postępowaniu nie przystąpił do sprawy.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego, wspierając to rozstrzygnięcie następującymi ustaleniami faktycznymi i ich oceną prawną.

Pozwany O. W., który ma obecnie ukończone 19 lat, wraz z matką, G. R., powód zamieszkiwał w Ś. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) (klatka 1E). Na podstawie umowy z dnia 30 lipca 2013 r. (Rep. A nr (...)), zawartej w kancelarii notarialnej notariusza M. N. Gmina Miasto Ś. i G. R. ustanowili odrębną własność ww. lokalu mieszkalnego, który powódka sprzedała na rzecz G. R. wraz z udziałem 4.590/1.120.348 w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) w Ś., dla których Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadził księgę wieczystą nr (...). Wartość przedmiotu ww. umowy została określona na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 145.680 zł, w tym wartość udziału w gruncie – 17.620 zł oraz wartość lokalu – 128.060 zł. G. R., na podstawie uchwał Rady Miasta Ś. z dnia 29 maja 2008 r. nr (...) oraz uchwały z dnia 31 maja 2012 r. nr (...) udzielono bonifikaty w cenie w wysokości 93% kwoty 128.060 zł. Kwota udzielonej bonifikaty wynosiła 123.192,65 zł. Pozostałą należność z tego tytułu w kwocie 8.964 zł G. R. uiściła.

Dla ww. lokalu mieszkalnego została założona księga wieczysta nr (...), na której zgodnie z umową z dnia 30 lipca 2013 r. (Rep. A nr (...)) została ustanowiona na rzecz powódki hipoteka do kwoty 192.090,- zł z tytułu zabezpieczenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji oraz innych kosztów, roszezeń i świadczeń ubocznych.

W dniu 27 lutego 2015 r. w Ś. w kancelarii notarialnej notariusza M. N. zawarta została umowa darowizny, na podstawie której G. R. darowała pozwanemu prawo własności ww. lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego opisanych działek.

W dniu 4 marca 2015 r. w kancelarii notarialnej notariusza M. N. pozwany O. W. oraz D. B. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działek. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie wcześniej niż 31 lipca 2018 r., a nie później niż dnia 31 stycznia 2019 r. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 100.000,- zł. Stawający oświadczyli, że D. B. już zapłacił pozwanemu ww. kwotę. Następnie w dniu 27 marca 2015 r. pozwany O. W. i D. B. zawarli umowę przyrzeczoną w stosunku do umowy przedwstępnej z dnia 4 marca 2015 r. Notariusz odczytał stawającym treść całego aktu notarialnego. Przed i w trakcie sporządzania ww. aktów notarialnych notariusz informował pozwanego O. W. oraz D. B., że pozwany może sprzedać ww. nieruchomość i nie będzie podlegał obowiązkowi zwrotu bonifikaty udzielonej przez powódkę G. R., jeżeli otrzymaną cenę sprzedaży pozwany wykorzysta na zakup innej nieruchomości lub udziału w nieruchomości (na cele mieszkaniowe). Notariusz informował również, że D. B. będzie mógł domagać się od Gminy Miasta Ś. wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości.

Tego samego dnia, tj. 27 marca 2015 r., w kancelarii notarialnej notariusza M. N. zawarto umowę, na podstawie której J. R. sprzedała pozwanemu udział 5/8 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ś., dla którego Sąd

Rejonowy w Świnoujściu prowadził księgę wieczystą nr (...), wraz z udziałem 7.893/83.676 w nieruchomości wspólnej, tj. działki nr (...) w Ś., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadził księgę wieczystą nr (...). Cena udziału w nieruchomości została ustalona na kwotę 100.000 zł. Stawający oświadczyli, że pozwany zapłacił ww. kwotę gotówką w dniu zawarcia umowy, która wedle jego oświadczenia pochodziła ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) (klatka 1E) w Ś..

Pozostały udział w ww. nieruchomości przy ul. (...) w Ś. w wysokości 3/8 przysługuje w równych częściach – po 1/8 – G. R., R. R. oraz K. G..

W mieszkaniu wspólnie zamieszkują pozwany, jego matka G. R. oraz babka J. R..

Pismami z dnia 29 czerwca i 15 września 2015 r. powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 123.394 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej wysokości bonifikaty udzielonej G. R.. Na zapłacenie ww. kwoty powódka wyznaczyła pozwanemu termin 14 dni od daty otrzymania wezwania.

W takich, bezspornych uwarunkowaniach faktycznych, Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, że istota sporu sprowadzała się do oceny, czy przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładają na osobę bliską nabywcy lokalu komunalnego obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przez tę osobę bliską i przeznaczenia środków ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Zasady obniżania cen sprzedaży lokali komunalnych reguluje art. 68 u.g.n. Przewidziana w tym przepisie możliwość udzielenia bonifikaty stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju

Powyższy przepis ulegał wielokrotnym zmianom i w czasie zawierania powyższych umów miał następujące brzmienie:

art. 68 ust. 2. 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.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;

2) [...]

5) 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.

2b. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia.

W ocenie Sądu I instancji wykładnia tych przepisów winna uwzględniać, że zasadą wynikającą z art. 140 k.c. jest uprawnienie właściciela do rozporządzania rzeczą. Obowiązek zwrotu bonifikaty w razie dokonania rozporządzenia, jako czynnik skutecznie zniechęcający do zbycia lokalu, w istocie jest ograniczeniem tego prawa i jako taki podlega

wykładni ścisłej a nie rozszerzającej. Powódka dochodzi zapłaty od O. W., jako osoby bliskiej nabywcy lokalu G. R.. W odniesieniu do osoby bliskiej nabywcy lokalu komunalnego obowiązek zwrotu bonifikaty wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. - który ma zastosowanie na mocy odesłania z art. 68 ust. 2b u.g.n. Przepisu ust. 2 nie stosuje się jednak w przypadku sprzedaży lokalu, gdy uzyskane środki zostaną przeznaczone na nabycie innego lokalu, co bezspornie miało miejsce w niniejszej sprawie (art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.). W tej sytuacji wydaje się – zdaniem Sądu Okręgowego - oczywiste, że powódka nie może domagać się zwrotu bonifikaty od O. W.. W ramach hipotezy przewidzianej w ust. 2a pkt 5 sytuacja osoby nabywcy i osoby bliskiej jest bowiem taka sama – mogą dokonywać sprzedaży lokalu bez narażania się na żądanie zwrotu bonifikaty, jeżeli za uzyskane środki kupią inny lokal. W rezultacie żądanie zwrotu bonifikaty od O. W., jako osoby bliskiej nabywcy lokalu komunalnego podlega oddaleniu.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą dotychczasowym najemcom jest elementem gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego (art. 1 ust. 1 pkt 1 u.g.n.). Jednym z celów tych przepisów, wynikającym z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n., jest pozostawienie nabywcom lokali komunalnych możliwości ich zbywania na rzecz osób bliskich. Ustawodawca najwyraźniej nie zamierzał blokować na okres 5 lat obrotu nabytymi lokalami, a jedynie go ograniczyć w stopniu, który jednak nie pozbawi nabywców istotnych atrybutów prawa własności, w tym prawa do rozporządzania przewidzianego w art. 140 k.c. W związku z tym, w ocenie tego Sądu, brak jest podstaw do różnicowania sytuacji nabywcy i osoby bliskiej, w sposób polegający na odebraniu osobie bliskiej możliwości sprzedaży lokalu z przeznaczeniem uzyskanych środków na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Takie różnicowanie przede wszystkim powinno pozostawać w bezpośrednim związku z celami przepisów powyższej ustawy, jak i służyć ich realizacji. Tymczasem zaś powołane przepisy wskazują, że ich celem jest ograniczenie możliwości rozporządzania lokalami komunalnymi nabytymi z bonifikatą, ale tylko w zakresie, w jakim uzyskane środki nie zostaną przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zbywcy – niezależnie od tego, czy tym zbywcą jest osoba, która nabyła lokal bezpośrednio od Gminy, czy osoba dla niej bliska w rozumieniu art. 4 ust. 3 u.g.n.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty nie zasługuje na uwzględnienie. W tej sytuacji analizowanie pozostałych zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, w szczególności sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego, było zbędne

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 461) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka Gmina Miasto Ś., zarzucając naruszenia norm prawa materialnego w postaci art. 68 ust. 2b ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 68 ust. 2 i 2a ww. ustawy poprzez przyjęcie, iż osoba bliska nabywcy gminnego lokalu mieszkalnego, sprzedanego przy zastosowaniu bonifikaty finansowej jest zwolniona z obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej zwaloryzowaną wartość bonifikaty, w przypadku sprzedaży tego lokalu przed upływem okresu 5 lat licząc od dnia nabycia, o ile środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczy w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu lub nieruchomości mieszkalnej.

Wskazując na ten zarzut, szczegółowo rozwinięty w uzasadnieniu apelacji, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego O. W. na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwoty 123.394 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 07 2015 r. i kosztami postępowania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się w całości uzasadniona.

Trafnie Sąd Okręgowy zauważył, że ocena zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia – wobec bezsporności stanu faktycznego, na którym zostało ono oparte - sprowadza się w istocie rzeczy do przesądzenia kwestii prawnej, dotyczącej istnienia obowiązku zwrotu bonifikaty przez osobę bliską nabywcy lokalu z bonifikatą, w przypadku zbycia lokalu przez tę osobę bliską i przeznaczenia środków ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Argumentacji przedstawionej wszakże przez ten Sąd w tym zakresie, a w konsekwencji także opartej na nich ostatecznej konkluzji o nieistnieniu tego rodzaju obowiązku, podzielić nie sposób.

Na wstępie przypomnieć należy, że przepis art. 68 u.g.n. miał ułatwić zakup lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe oraz zapewnić właśnie temu najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1637/00). Realizacja tego celu następowała przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu - upustu cenowego (bonifikaty) na sprzedawany lokal. Podkreślenia wymaga, że przyznanie bonifikaty na zakup lokalu, stanowi udzielenie znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych, której otrzymanie nie może być w żadnym wypadku traktowane jako bezwarunkowo należne. Udzielenie bonifikaty należy bowiem postrzegać jako wyjątek, od zasadniczo równego dostępu do świadczeń finansowanych ze środków publicznych. Wprowadzone ograniczenia w rozporządzeniu nabytym lokalem mają zaś m.in. to znaczenie, że służą zapewnieniu, że chociaż pewna wyodrębniona grupa społeczności lokalnej otrzyma tego typu przywilej finansowy, to jego usprawiedliwiony społecznie nadrzędny cel, pozostanie zabezpieczony. Twierdzenie to determinuje postrzeganie bonifikaty, jako środków o przeznaczeniu celowym, których otrzymanie i wykorzystanie ma charakter ekstraordynaryjny i ściśle warunkowy, zaś roszczenie o ich zwrot wobec naruszenia tychże warunków, nie powinno być co do zasady, społecznie nieakceptowalne.

Wspomnieć nadto trzeba, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie ma źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n., tj. zbycia lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą przed upływem wskazanego tam okresu. Oznacza to, że obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, odrębnego od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia i aktualizującego się ex lege w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, uchwała SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CZP 102/10).

W takich uwarunkowaniach prawnych oczywistym jest wniosek, na co słusznie pierwszoplanowo zwróciła uwagę skarżąca, że przepisy u.g.n., w zakresie dotyczącym korzystania przez nabywców lokali z przyznanego im przez ustawodawcę przywileju w postaci udzielonej bonifikaty, winny być interpretowane ściśle i nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej. Pogląd taki wyraził również Sąd I instancji, tym niemniej jego dalszy wywód prawny stoi z nim w oczywistej sprzeczności. Co więcej, nie uwzględni on również jednolitego stanowiska judykatury, którego - co symptomatyczne - Sąd Okręgowy nie poddał jakiegokolwiek krytyce.

W orzecznictwie za ugruntowany uznać bowiem należy pogląd, który Sąd Apelacyjny w całości podziela, zgodnie z którym interpretacja art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek ten powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. wskazuje, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b

u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomości. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.

Z art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n. nie wynika, że ustawodawca zrównuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. Przepis ten daje tylko nabywcy lokalu z bonifikatą, możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej. Zawsze chodzi o jeden lokal i wybór sposobu w jaki będą zaspokajane potrzeby nabywcy lokalu z bonifikatą i jego bliskich. To nabywca lokalu decyduje, czy zbędzie lokal na wolnym rynku i za uzyskane środki nabędzie lokal, w którym będzie mieszkał sam lub gdy spoczywa na nim taki obowiązek także z bliskim, albo czy zbywając lokal osobie bliskiej będzie oczekiwał, że to ona zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, bądź ma na uwadze, iż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoi w inny sposób. Zawsze jednak, warunkiem, od którego ustawodawca uzależnia możliwość zatrzymania przez nabywcę bonifikaty jest zbycie jednego lokalu osobie bliskiej lub nabycie przez nabywcę mieszkania z bonifikatą za uzyskane od osoby trzeciej środki, jednego lokalu

Argumentację powyższą wspiera też wykładnia językowa 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 to, 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.

Stanowisko powyższe znalazło potwierdzenie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego: wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, LEX nr 603306, Biul.SN 2010/9/13-14, uchwale z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, OSNC 2014/1/6, wyroku z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, LEX nr 1436177, wyroku z dnia 21 stycznia 2016 r., III CSK 57/15, a także wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2014 r., I ACa 241/14, LEX nr 1509119

Wynika z nich jednoznaczny wniosek, podzielany przez Sąd Apelacyjny, iż obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża - na podstawie art. 68 ust. 2b 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 o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) - osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21 października 2007 r. i to niezależnie od tego, na jaki cel przeznaczyla środki uzyskanie w wyniku tego zbycia.

Powyższych uwarunkowań prawnych Sąd Okręgowy zupełnie nie dostrzegł. W ocenie Sądu Apelacyjnego u podstaw jego – ostatecznie błędnej – koncepcji prawnej, legło wadliwe założenie, jakoby ustawodawca w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. zrównał sytuację prawną osoby nabywcy i osoby bliskiej w ten sposób, że mogą oni dokonywać sprzedaży lokalu bez narażania się na obowiązek zwrotu równowartości bonifikaty, jeżeli za uzyskane środki kupią inny lokal. Tymczasem przepis ten – co wprost wynika z jego treści - dotyczy wyłącznie osoby nabywcy lokalu, skoro stanowi on rozwinięcie art. 68 ust. 2 u.g.n., którego zakres normowania tylko osoby nabywcy dotyczy. Dokonywanie zaś jego wykładni rozszerzającej, co stwierdził sam Sąd I instancji, jest niedopuszczalne. Co więcej, w swoich rozważaniach Sąd ten w ogóle nie odniósł się do tego o czym stanowi art. 68 ust. 2b u.g.n. Przepis ten, o jasnym znaczeniu semantycznym, nakazuje do osób bliskich odpowiednio stosować wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie art. 68 ust. 2a u.g.n. To zaś wyłącznie w tym drugim przepisie mowa jest o przypadkach, w których nie powstaje obowiązek zwrotu bonifikaty. Jakikolwiek pozytywne dla pozwanego skutki, w zakresie analizowanego zagadnienia, nie wynikają również – wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego – z treści art. 140 k.c. Pozwany mógł przecież i to uczynił, korzystać z przyznanego w nim prawa do swobodnego rozporządzania rzeczą. Instytucja bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu w żaden sposób na zakres tego uprawnienia nie wpływa i to nie tylko z uwagi na swój całkowicie odrębny, opisany wyżej charakter prawny, ale również dlatego, że roszczenie o zwrot jej zwaloryzowanej równowartości, powstaje dopiero w chwili zbycia lokalu. Innymi słowy, nie może ograniczać prawa właściciela coś, co w chwili korzystania przez niego z tego prawa jeszcze nie istniało. Wbrew Sądowi Okręgowemu, sam ustawodawca zróżnicował sytuację nabywcy lokalu i osoby bliskiej nabywcy, w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty, w taki a nie inny sposób kształtując treść art. 68 ust. 2b u.g.n. Gdyby jego intencją było, na co trafnie zwróciła uwagę skarżąca, zrównanie sytuacji prawnej tych podmiotów,

to przepis art. 68 ust. 2b u.g.n. byłby całkowicie zbędny: wystarczające byłoby rozszerzenie katalogu podmiotów w art. 68 ust. 2 u.g.n., o osobę bliską nabywcy.

W konsekwencji przyjęć należało, że w chwili zbycia przez pozwanego lokalu, nabytego przez jego matkę od powódki z bonifikatą, powstało skuteczne roszczenie o zwrot jej równowartości. Implikowało to koniecznością kierunkowej zmiany zaskarżonego wyroku, przy czym – wobec niezakwestionowania przez pozwanego sposobu ustalenia dochodzonej pozwem kwoty przedstawionego przez powódkę – ograniczyć się w tej materii należy do stwierdzenia, że prawidłowość jej określenia nie budzi jakichkolwiek wątpliwości. Jest on w pełni zgodny z ugruntowaną linią orzeczniczą (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie: z dnia 13 września 2012 r. sygn. akt I ACa 479/12, z dnia 10 maja 2012 r. sygn. akt I ACa 236/12), sprowadzająca się do tezy, że waloryzacja taka dokonywana jest za okres od zbycia lokalu do dnia, w którym uprawniony w najwcześniejszym możliwym terminie mógł zażądać jej zwrotu od zobowiązanego. Obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie od dnia 31 lipca 2015 r., wynika z treści art. 481 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.: pozwanemu wysłano wezwanie do zapłaty z dnia 29 czerwca 2015 r., w którym wyznaczono 14 – dniowy termin do spełnienia świadczenia. Wprawdzie pozwany przesyłki tej fizycznie nie odebrał, tym niemniej wobec jej wysłania na właściwy adres, prawidłowe awizowanie oraz brak twierdzeń pozwanego co do tego, że zawiadomienie o nadejściu przesyłki i możliwości jej odbioru we właściwym urzędzie pocztowym do niego nie dotarło, uznać ją należało za doręczoną w trybie zastępczym, z upływem okresu jej awizowania.

Do zniweczenia skuteczności zgłoszonego powództwa nie mogły prowadzić argumenty powoływane przez skarżącego. W szczególności dotyczy to eksponowanej nie tylko w odpowiedzi na apelację, ale także w odpowiedzi na pozew, kwestii wadliwego pouczenia pozwanego o braku obowiązku zwrotu bonifikaty przez notariusza M. N.. Pozostaje ona bowiem całkowicie poza przesłankami przedmiotowego roszczenia. O ile zaś sytuacja taka miała rzeczywiście miejsce, pozwanemu przysługują stosowne środki ochrony swoich praw podmiotowych, w tym roszczenie odszkodowawcze.

Za nieuzasadniony uznać również należało zarzut sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współzycia społecznego. W istocie rzeczy bowiem cała argumentacja pozwanego w tym zakresie, wskazująca na sprzeczność dochodzonego roszczenia z przewidzianymi w art. 5 k.c. klauzulami nadużycia prawa podmiotowego, sprowadzająca się do tezy, że uzyskane ze sprzedaży środki finansowe przeznaczył on na zaspokojenie nie tylko własnych, ale również swojej matki potrzeb mieszkaniowych, co było – jego zdaniem zachowaniem zgodnym z intencjami ustawodawcy - pozostaje poza zakresem znaczeniowym tego przepisu. Istotą jego stosowania, jest wyłącznie weryfikacja skutków wykonania wyroku uwzględniającego powództwo, do czego niezbędne jest uprzednie ustalenie, że prawotwórcze przesłanki odpowiedzialności pozwanego zaistniały. Innymi słowy, badaniu w tym zakresie podlegają wyłącznie okoliczności dotyczące konsekwencji wykonania takiego wyroku, a nie te, które dotyczące materialnoprawnych przesłanek dochodzonego roszczenia. Tymczasem jakichkolwiek istotnych faktów, które mogłyby podlegać ocenie na tak zdefiniowanej podstawie prawnej, pozwany nie przedstawił. Podobnie nie wskazał on, jaką konkretną zasadę współzycia społecznego wyrok uwzględniający powództwo będzie naruszał. Na marginesie jedynie Sąd Apelacyjny zauważa, że wiarygodność stanowiska pozwanego w tym zakresie jawi się jako wysoce problematyczna. Obiektywny stan rzeczy jest bowiem taki, że w konsekwencji kolejnych, opisanych szczegółowo przez Sąd Okręgowy umów, pozwany jest jedynie współwłaścicielem, wraz z innymi członkami rodziny, w tym swoją matką, lokalu mieszkalnego, stanowiącego uprzednio własność jego babki, w którym zamieszkuje, jak sam stwierdził, wraz z matką i babką. Nie sposób zatem w ogóle przyjąć, aby w wyniku tych czynności, nastąpiło zaspokojenie – w wymiarze obiektywnym – potrzeb mieszkaniowych pozwanego a także jego matki), skoro z właściciela lokalu darowanego mu przez matkę, stał się jedynie współwłaścicielem innego – co prawda większego - lokalu, w którym jednak zamieszkuje z większą liczbą osób. Co więcej, cena zbycia przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) (klatka 1E), była istotnie niższa, nie tylko niż jego wartość rynkowa ustalona na potrzeby jego sprzedaży przez powódkę G. R., ale także od samej wysokości udzielonej bonifikaty. W takim zaś przypadku co do zasady nie sposób mówić o tym, aby udzielona nabywczyni pomoc ze środków publicznych, została spożytkowana w sposób zasługujący na społeczną akceptację.

Zmiana zaskarżonego wyroku co do istoty sporu skutkowałą również obowiązkiem jego modyfikacji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, którego podstawę stanowił art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i zasada

odpowiedzialności za wynik sprawy. Pozwany, jako przegrywający sprawę w całości zobowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty, na które złożyły się:

- 6.170 zł. – opłata sądowa od pozwu,

- 3.600 zł. – wynagrodzenie pełnomocnika powódki w stawce minimalnej, ustalone na podstawie

§ 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 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 przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.490 j.t.).

W okolicznościach niniejszej sprawy brak było dostatecznych podstaw do wydania orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu według zasady słuszności. Możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążenia jej w ogóle tymi kosztami, uzależniona jest, stosownie do art. 102 k.p.c., od wyłączenia się w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, wskazujących że ponoszenie kosztów pozostawało w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Należą do nich okoliczności związane z przebiegiem sprawy - charakter zgłoszonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, subiektywne – ale mające jakiegokolwiek merytoryczne, obiektywne uzasadnienie - przekonanie o swojego stanowiska, przedawnienie roszczenia oraz leżące poza procesem - sytuacja majątkowa i życiowa strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r. V CZ 124/12). Podkreślić jednak należy, iż sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 k.p.c. - od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego.

W realiach niniejszej sprawy, poza trudną sytuacją majątkową pozwanego, wynikająca z braku własnych dochodów, nie sposób dostrzec jakichkolwiek innych okoliczności, które pozwalałyby kwalifikować przedmiotową sprawę jako wyjątkową, a co dopiero mogłoby usprawiedliwiać odstępstwo od podstawowej, w zakresie orzekania o kosztach procesu, zasady odpowiedzialności za wynik sprawy.

Z tych wszystkich przyczyn konieczne stało się rozstrzygnięcie jak w punkcie I wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego na rzecz powódki w punkcie II sentencji kwotę złożyły się:

- 6.170 zł. – opłata sądowa od apelacji,

- 5.400 zł. - wynagrodzenie pełnomocnika powódki w stawce minimalnej, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804), w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania apelacyjnego.

SSA A. Sołtyka SSA H. Zarzeczna SSA A. Kowalewski