

Sygn. akt I ACa 748/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Miasta G.

przeciwko J. M. i A. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 16 lutego 2016 roku, sygn. akt I C 1268/15

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski***

Sygn. akt I ACa 748/16

## UZASADNIENIE

Powód - Miasto G. po ostatecznym ukształtowaniu żądań domagał się w niniejszej sprawie zasądzenia od pozwanych A. M. i J. M. solidarnie kwoty 111.076,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dokonał sprzedaży pozwanym lokalu z bonifikatą i w procesie dochodzi zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, albowiem pozwani sprzedali ten lokal przed upływem 5 lat i nie udokumentowali zbycia na rzecz osoby bliskiej, ani że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od

gminy przeznaczyci w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Pozwani - A. M. i J. M. w odpowiedzi na pozew z dnia 4 lutego 2016 r. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu przyznali okoliczności podnoszone w pozwie przez powoda z tym, że oświadczyli, że pieniądze ze sprzedaży lokalu miały być przeznaczone na zakup domu mieszkalnego w P.. Właścicielka domu zwlekała jednak ze sprzedażą tego domu na rzecz pozwanych i w ten sposób wprowadziła pozwanych w błąd. Pozwani nie mieli możliwości zakupu innego lokalu mieszkalnego, albowiem podpisali z właścicielką umowę przedwstępną kupna-sprzedaży.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim uwzględnił powództwo w całości oraz obciążył pozwanych kosztami procesu.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Powód Miasto G. w dniu 1 kwietnia 2011 roku jako strona umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wyodrębniła z nieruchomości przy ulicy (...) o numerze księgi wieczystej (...) lokal mieszkalny o numerze (...) składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 51,76 m<sup>2</sup>, a następnie sprzedała ten lokal wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali wynoszącym 72/1.000 części oraz oddała na okres do dnia 2 lutego 2098 roku w takim samym udziale we współużytkowanie wieczyste grunt stanowiący działkę nr (...), jako prawo związane z odrębną własnością tego lokalu pozwanym A. i J. M.. W § 4 umowy strony ustaliły, że cena lokalu po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 77 % wynosi 30.679,70zł. Wartość kosztorysową lokalu ustalono na kwotę 133.390,00 zł. Bonifikata stanowiła kwotę 102.710, 30 zł. Z § 7 umowy wynika, że notariusz, przed którym została zawarta umowa, pouczył kupujących o treści art. 68 ust 2, 2a, 2b i 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku. W § 7 umowy zapisano, że jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osób bliskich, do których według powołanej ustawy zalicza się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej zbywcy lub spadkodawcy, która zbyła lub wykorzystwała lokal mieszkalny na inne cele przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Zwrot bonifikaty nie dotyczy zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo na nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, a także sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe- przepisu tego nie stosuje się do osoby bliskiej zbywcy lub spadkodawcy.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. pozwani A. i J. M., działając w imieniu własnym, sprzedali nabyty od Miasta G. lokal mieszkalny osobom obcym -z ogłoszenia: D. K. i jego żonie K. K. za kwotę 111.000 zł. W mieszkaniu tym mieszkali od ponad 20 lat. Jeszcze przed umówionym terminem sprzedaży tego lokalu, bo w dniu 28 marca 2015 r. pozwani zamieszkali w domu w P. przy ulicy (...), który zamierzali nabyć w drodze umowy kupna-sprzedaży. Dnia 14 października 2013 r. spisali umowę w formie zwykłej, którą to umowę nazwali umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna sprzedaży tego domu za kwotę 360.000 zł w terminie nieokreślonym i pozwani oświadczyli, że wręczają na poczet tej ceny kwotę 5.000 zł zamiast kwoty 120.000 zł. Pozwani nie sprawdzili stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości w P. w księgach wieczystych przed sprzedażą swojego mieszkania na ulicy (...) w G. W przedmiotowej nieruchomości w P. zamieszkują na dzień zamknięcia rozprawy razem ze swoim 29 – letnim synem. Aktualnie zaprzestali uiszczania na rzecz właścicielki domu czynszu najmu, płacą zaś za media. Pozostają w konflikcie sądowym z właścicielką tej nieruchomości a spór toczy się przed Sądem Rejonowym w Międzyrzeczu Wydział Cywilny. Nie są właścicielami żadnej nieruchomości. Użytkują 17 letni samochód. Mają oszczędności ze sprzedaży lokalu na ulicy (...) na kwotę 111.000 zł. Pozwana od 3 lat prowadzi działalność gospodarczą -klub muzyczny w M.. Pozwany pomaga żonie w prowadzeniu tej działalności. Małżonkowie

M. uzyskują miesięcznie dochód około 3.000 zł. Nie mają zaciągniętych żadnych kredytów. Toczy się sprawa o podział spadku po zmarłej matce pozwanej, a w skład spadku wchodzi nieruchomości na D. na kwotę około 80.000 zł.

Powód pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. zwrócił się do pozwanych o wyjaśnienie sprawy w związku ze sprzedażą nieruchomości przy ul. (...) przez pozwanych a ponadto udokumentowanie faktu, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy przeznaczyci w ciągu 12 miesięcy, tj. do dnia 2 kwietnia 2014 r. na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Poinformowano pozwanych o procedurze zwrotu kwoty bonifikaty po jej waloryzacji w razie nieudokumentowania powyższego faktu. Pozwani pismem z dnia 24 czerwca 2014 r. podnieśli, iż kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania została w całości przeznaczona na dom mieszkalny w P. tytułem zaliczki w kwocie 120.000 zł. Pozwani wywodzili, iż zawarli umowę przedwstępną dotyczącą nieruchomości, w której obecnie mieszkają z zamiarem jej kupna i wnieśli o przedłużenie możliwości wykorzystania środków ze sprzedaży lokalu na Ł. o kolejne 12 miesięcy. W związku z powyższym w piśmie z dnia 21 lipca 2014 r. powód zwrócił się do pozwanych o dostarczenie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w P. oraz wszelkich dokumentów z nią związanych. Pozwani w piśmie z dnia 29 lipca 2014 r. dołączyli dokumenty potwierdzające zameldowanie w domu w P.. Z ustaleń powoda wynikało, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie zostały przeznaczone na nabycie innej nieruchomości mieszkaniowej w terminie do dnia 2 kwietnia 2014 r., nie została zawarta w formie aktu notarialnego umowa nabycia przez pozwanych jakiegokolwiek nieruchomości mieszkaniowej. Jednocześnie powód w piśmie z dnia 11 września 2014 r. wezwał pozwanych do uiszczenia należnej kwoty w wysokości 111.076,40 zł w ciągu 30 dni od daty pisma. Ponadto w tym piśmie powód poinformował pozwanych, że zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta G. z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu G. i podległym Miastu G. jednostkom organizacyjnym, udzielania innych ulg w spłacie tych należności, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz ustalenia organów uprawnionych – na wniosek dłużnika, uzasadniony jego ważnym interesem lub interesem publicznym, należność pieniężną można rozłożyć na raty uwzględniając możliwości płatnicze dłużnika oraz interes Miasta. Pismem z dnia 29 września 2014 r. pozwani zwrócili się z prośbą o warunkowe odroczenie terminu zwrotu bonifikaty. Swoją prośbę motywowali trudną sytuacją materialną. Powód w odpowiedzi z dnia 6 października 2014 r., zobowiązał pozwanych do udokumentowania zaistniałej trudnej sytuacji finansowej pod rygorem pominięcia tej okoliczności przy rozpatrywaniu wniosku, co w efekcie skutkować będzie negatywnym rozpoznaniem sprawy. Pozwani w odpowiedzi na pismo z dnia 6 października 2014 r. nie udokumentowali swojej trudnej sytuacji finansowej. Nie dołączyli do pisma żadnych załączników potwierdzających obecną sytuację materialną – bytową. Pozwani w piśmie z dnia 14 października 2014 r. wnieśli o przesunięcie terminu możliwości wykorzystania środków ze sprzedaży mieszkania na inną nieruchomość. Pozwana A. M. podnosiła w swoim piśmie do powoda, iż oczekuje na spadek po zmarłej mamie, a kwota którą uzyska w drodze spadkobrania umożliwi kupno nieruchomości. Powód w odpowiedzi z dnia 31 października 2014 r. poinformował pozwanych, że z uwagi na brak podstaw prawnych, wniosek o przedłużenie terminu przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego od gminy rozpatrzono negatywnie. Pozwani zostali poinformowani, że upłynął termin zwrotu przedmiotowej kwoty oraz termin na złożenie przez pozwanych wniosku o rozłożenie należności na raty lub przesunięcia jej zapłaty. Powód po raz kolejny wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 111.076,40 zł. Pozwani kolejnym pismem z dnia 5 listopada 2014 r. do przewodniczącego Rady Miasta zwrócili się z prośbą o odstąpienie żądania zwrotu bonifikaty. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta G. zwrócił się w dniu 24 listopada 2014 r. do Biura Obsługi Prawnej z prośbą o interpretację przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczących obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom. Zgodnie z opinią prawną zwracający się do organu gminy o odstąpienie od żądania zwrotu przedmiotowej bonifikaty nie przedstawili dowodów, na podstawie których organ miałby możliwość orzec o zasadności tego żądania. Powód odpowiadając na wniosek z dnia 5 listopada 2014 r., w sprawie odstąpienia od żądania kwoty 111.076,40 zł równej bonifikacie po jej waloryzacji, poinformował o obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód w piśmie z dnia 5 lutego 2015 r. po raz kolejny powołał przepisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzasadniające obowiązek zwrotu przez pozwanych bonifikaty po waloryzacji, wezwał do zapłaty kwoty 111.076,40 zł w terminie 7 dni licząc od otrzymania pisma. Pozwani otrzymali to pismo dnia 11 lutego 2015 r. Pozwani w piśmie z dnia 16 lutego 2015 r. po raz kolejny

zwrócili się z prośbą o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty. Prośbę swoją uzasadnili szczególną sytuacją, która przejawia się tym, że powodowie po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wyjechali i zamieszkali w P.. Wynajęty dom w przyszłości miał stanowić własność pozwanych. Do tego jednak czasu pozwani mieli go wynajmować od W. J.. W. J. jak się okazało nie była właścicielem domu, posiadała natomiast pełnomocnictwo do zawierania wszelkich spraw związanych z nieruchomością a ponadto na jej rzecz była ustanowiona służebność mieszkania. Oświadczyli, że do końca marca 2015 r. zmuszeni są opuścić ten dom, ponieważ właścicielka wycofała się ze sprzedaży. Zamierzają zaciągnąć kredyt i zakupić dom w stanie surowym i dlatego wszystkie pieniądze są im potrzebne i to w ich ocenie uzasadnia ich wnioski o odstąpienie przez Miasto G. od żądania zwrotu bonifikaty po waloryzacji. Dołączyli pismo, w którym W. J. wypowiedziała pozwany umowę najmu zawartą w dniu 1 kwietnia 2013 r. domu mieszkalnego w P. przy ulicy (...) ze skutkiem od 1 marca 2015 r. W odpowiedzi z dnia 25 lutego 2015 r. powód wskazał, że podniesione przez pozwanych okoliczności w piśmie z dnia 16 lutego 2015 r. nie mają wpływu na podstawy odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Kolejno pozwani dnia 31 marca 2015 r. zwrócili się do Prezydenta Miasta o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. Pozwani uzasadnili swoją prośbę tym, że zamierzają kupić lokal mieszkalny.

W odpowiedzi z dnia 21 kwietnia 2015 r. Prezydent Miasta oświadczył, że zakup nieruchomości w chwili obecnej nie zwolni pozwanych z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Powód podtrzymał swoje stanowisko w tej sprawie. Pozwani pismem z dnia 13 maja 2015 r. zwrócili się z prośbą o wstrzymanie postępowania dotyczącego zwrotu bonifikaty albowiem skierowali sprawę do Rzecznika Praw Obywatelskich w W.. Odpowiadając na powyższy wniosek pozwanych, powód w piśmie z dnia 1 czerwca 2015 r. poinformował, że sprawy z zakresu sprzedaży lokali oraz żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu przez gminę należą do kategorii spraw cywilno – prawnych. Procedury stosowane w tym zakresie mają również charakter cywilno – prawny. Instytucja zawieszenia postępowania występuje w trybie administracyjnym, który w tym przypadku nie ma zastosowania.

Dokonując w świetle przedstawionych ustaleń oceny prawnej powództwa, Sąd Okręgowy wskazał, że powód upatrywał podstawy swojego roszczenia w treści art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nadto powoływał się, że o treści art. 68 ust. 2, 2a, 2b i 2c ustawy gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku pozwani zostali poinformowani przez notariusza, co potwierdza § 7 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 r. na rzecz pozwanych.

Sąd uznał ten fakt za bezsporny (nie kwestionowany przez pozwanych). Sąd wskazał, że pozwani nie kwestionowali również wartości przedmiotu sporu.

Oceniając linię obrony pozwanych Sąd zwrócił uwagę, że powoływali się oni na fakt wprowadzenia ich w błąd przez osobę podającą się za właściciela domu, który pozwani chcieli kupić za pieniądze uzyskane ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. Błąd dotyczyć miał stanu prawnego nieruchomości w kwestii właściciela, obciążenia nieruchomości służebnością mieszkania i zapewnianiu właścicielki o chęci sprzedaży tej nieruchomości na rzecz pozwanych, z czego wycofała się ostatecznie.

W tym kontekście Sąd wskazał, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikaty podlegają zwrotowi, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Wtedy nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Powyższego 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. 6 ust 2a pkt 5 u. g. n.).

Sąd wyjaśnił, że przepisy art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) mają charakter bezwzględnie obowiązujący i rolę osób, które skorzystały z bonifikaty, jest wykazać należytą zapobiegliwość w ochronie swych interesów, zgodnie z ustawowymi wymogami ustanowionymi m.in. we wskazanych przepisach.

Sąd dodał też, że bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 powołanej ustawy stanowić ma zatem sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).

Dla powstania roszczenia o zwrot zwaloryzowanej równowartości bonifikaty wymagane w stanie prawnym obowiązującym w niniejszej sprawie, było zawarcie umowy o sprzedaż lokalu za cenę z bonifikatą oraz zbycie lokalu przez jego nabywcę (lub wykorzystanie na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1 - 3) u.g.n.) przed upływem okresu 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży. Sąd wskazał, że bezspornie pozwani nabyli nieruchomość – lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. z bonifikatą wysokości 77 % za cenę 30.679,70 zł w dniu 1 kwietnia 2011 r. i zbyli tę nieruchomość na rzecz osoby obcej w dniu 2 kwietnia 2013 r., zatem dwa lata od nabycia nieruchomości, za cenę 111.000 zł. Od tego dnia mieli oni okres 12 miesięcy na nabycie kolejnego lokalu mieszkalnego – zatem do dnia 2 kwietnia 2014 r. Bezsporne jest, że pozwani nie nabyli do tego dnia żadnego lokalu mieszkalnego.

Sąd stwierdził, że co do zasady dał wiarę zeznaniom pozwanej, z tym że dokonał odmiennej od oczekiwanej przez pozwanych oceny prawnej.

Sąd podkreślił, że wobec zasad jawności wpisów w księgach wieczystych pozwani z łatwością mogli się dowiedzieć o stanie prawnym nieruchomości, zanim w niej zamieszkali, tj. przed 28 marca 2013 r. i zanim dokonali sprzedaży swojego mieszkania nabytego od powoda z bonifikatą. Sąd zwrócił też uwagę, że pozwani nie podjęli żadnych działań w celu kupna innej nieruchomości, nawet gdy zaczęli mieć wątpliwości co do realizacji umowy kupna sprzedaży domu w P. i co do stanu prawnego tej nieruchomości. Sąd zaznaczył, że wobec treści art. 158 Kodeksu cywilnego oczywiste jest, że umowa przedwstępna z dnia 14 października 2013 r. nie miała żadnej mocy wiążącej jako, że nie została zawarta w formie notarialnej.

Zdaniem Sądu pozwani nie są osobami nieporadnymi, pozwana ma wykształcenie średnie, pozwani razem prowadzą działalność gospodarczą w postaci klubu muzycznego w M., zatem powinni i mieli możliwość pokierować swoim postępowaniem tak, aby nie zaistniały przesłanki do zwrotu udzielonej przez powoda bonifikaty przy sprzedaży mieszkania na ulicy (...) w G. Sąd zwrócił uwagę, że pozwana podkreśliła, że od 3 lat pozwani mają znajomego adwokata, który doradza im w różnych sprawach. W tym kontekście Sąd nie znalazł logicznego wytłumaczenia postępowania pozwanych, którzy mieli świadomość konieczności zwrotu udzielonej im bonifikaty przy niezachowaniu warunków sprzedaży lokalu mieszkaniowego na ulicy (...) przed upływem 5 lat osobie obcej.

W rezultacie odwołując się do art. 6 k.c. Sąd wskazał, że powód udowodnił fakty, które uzasadniały jego roszczenia.

Sąd ponownie podkreślił, że pozwani byli w momencie kupna mieszkania pouczeni o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (§ 7 umowy z dnia 1 kwietnia 2011 r.). Nie przedstawili też żadnych dowodów, które wskazywałyby, że nie mieli wiedzy o treści art. 68 w/w ustawy, a przede wszystkim ustępu 2a pkt 5 wskazującego na 12 miesięczny termin na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe po sprzedaży mieszkania nabytego z 77 % bonifikatą a pozwana na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 r. zeznała, iż znane były pozwanym warunki nabycia nieruchomości od Miasta z bonifikatą, ponadto pozwani mieli świadomość konsekwencji nie zastosowania się do powyższego przepisu.

W realiach niniejszej sprawy bez wątpienia pozwani nie przeznaczali środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zakup innego lokalu mieszkalnego. Termin 12 miesięcy upłynął z dniem 2 kwietnia 2014 r.

Należy podkreślić, że gdyby ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń, to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Skoro jednak wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił

przesłanki jej utraty w przyszłości, trzeba przyjąć, że określił zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty. Zatem termin 12 miesięcy stanowi maksymalny okres, w jakim pozwani powinni kupić lokal mieszkalny, jeżeli nie chcieli się narażać na obowiązek zwrotu bonifikaty powodowi.

Skoro pozwani nie zakupili nieruchomości w celach mieszkaniowych do dnia 2 kwietnia 2014 r., to nie spełnili wymagań przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji zobowiązani są na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n., do zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji. Uzyskana przez pozwanych bonifikata, ma charakter przywileju i nie stanowi środków, które należne są im bezwarunkowo. Jeżeli zatem ustawodawca zakazał dalszej odsprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą, w okresie karencji, pod groźbą możliwego zwrotu upustu, to usprawiedliwienie dla złamania tego zakazu, musi mieć silnie osadzone podstawy, tak w zasadach współzycia społecznego jak i społeczno-gospodarczym przeznaczeniu prawa.

Waloryzacja, o której mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n., jest obowiązkowa i powinna być dokonywana na dzień, w którym właściwy organ dowiedział się o zbyciu lub niewłaściwym wykorzystaniu nieruchomości. W zasadzie właściwy organ powinien z tym dniem wystąpić o zwrot bonifikaty, a ewentualna zwłoka w wysunięciu tego żądania nie powinna skutkować wydłużeniem okresu waloryzacji. W toku procesu pozwani nie kwestionowali prawidłowości wyliczeń waloryzacji przez powoda. Tym samym mając na uwadze powyższe zasadne było zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 111.076,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2015 roku do dnia zapłaty z tym ustaleniem, że odpowiedzialność pozwanych A. M. i J. M. jest solidarna.

Odsetki orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z którym dłużnik, który opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, zobowiązany jest do zapłaty odsetek, chociażby wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd Okręgowy za początek biegu odsetek przyjął datę 19 lutego 2015 roku przychylając się w tym zakresie do żądania powoda. Pismo powoda, które zawierało wezwanie do zapłaty skutecznie doręczono dnia 11 lutego 2015 roku. Termin do zapłaty zobowiązania wynosił 7 dni od daty otrzymania pisma. Zatem od dnia 19 lutego 2015 roku należne są powodowi odsetki ustawowe.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadniono odwołując się do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.) i wywodząc, że wobec uwzględnienia powództwa w całości pozwani są zobowiązani są solidarnie do zwrotu kosztów procesu powoda, na które składa się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w kwocie 5.554 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł według najniższej stawki z § 6 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani. Wyrok zaskarżono w całości i wniesiono o jego zmianę i oddalenie powództwa. Jako wniosek alternatywny sformułowano żądanie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania,

Apelację oparto o zarzuty naruszenia art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy oraz naruszenie przepisów postępowania : art. 224 §1 kpc polegające na nieudzieleniu głosu pozwany przed zamknięciem rozprawy. Zarzucono też nieważność postępowania, błędne ustalenie stanu faktycznego i błędną interpretację (nie oznaczonego przez skarżących) przepisu.

W apelacji sformułowano wniosek o dopuszczenie nowych dowodów za które poczytano umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 14.10.2013r. oraz akt notarialnego na okoliczność, że W. J., która zawarła umowę przedwstępną nie była właścicielką nieruchomości zabudowanej.

Wyjaśniono, że potrzeba powołania się na te dowody wynika obecnie. Pozwani zdobyli w/w dowody niedawno ( art. 381 kpc). mają one istotne znaczenie w tej sprawie.

W uzasadnieniu opisano ponownie przebieg zdarzeń jaki doprowadził pozwanych do podjęcia decyzji o zakupie domu w P. i podpisania umowy przedwstępnej z osobą, która jak później się okazało nie była jego właścicielem. Wskazano, że pozwani ponieśli

nakłady na remont, w kwocie 15.000 zł.

W oparciu o niełojalne zachowanie kontrahenta pozwani wywodzą, że żądanie pozwu stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z art. 75 Konstytucji RP.

Przedstawiając w tym kontekście wykładnię art. 5 kc zarzucono, że Sąd pominął w swoich rozważaniach tą regulację. Stwierdzono, że trafnie Sąd I przyjął, że zwrot bonifikaty nie dotyczy zmiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo na nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkalne a także sprzedaży lokalu mieszkalnego jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe- przepisu tego nie stosuje się do osoby bliskiej zbywcy lub spadkobiercy. Zdaniem skarżących uszło uwadze powoda, co w istocie znaczy prawnie zdanie: „przeznaczone zostaną”. Odwołując się do potocznego znaczenia słowa „przeznaczyć” skarżący postawili tezę, że pieniądze, jakie uzyskali ze sprzedaży lokalu kupionego od Miasta G., w istocie przeznaczyli na kupno domu gdyż taki mieli od początku skonkretyzowany zamiar, by kupić dom a nie lokal i w tym właśnie jednym celu oglądali domy na sprzedaż.

Natomiast w swoim przekonaniu pozwani zostali przestępczo oszukani i okradzeni przez W. J., która pytana często przez małżeństwo M. kiedy pójdą do notariusza celem podpisania aktu i umowy sprzedaży J. odpowiadała wymijająco, kłamiąc, że już niedługo, bo czeka na powrót rzekomo znajomego jej notariusza.

Gdyby pozwani nie mieli zamiaru kupić tego domu to nie robiliby kapitalnego remontu tego domu ze swoich ciężko zarobionych środków finansowych i nie traciliby tylu pieniędzy, co zostało wykazane w apelacji. Nabyli dom w dobrej wierze, zaufali p. J. i trwali w przekonaniu o jej prawdomówności.

Zarzucono, że Sąd I Instancji sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i logiki uznał, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nie zostały przeznaczone na nabycie innej nieruchomości. Bezpodstawnie też zdaniem skarżących Sąd oparł wyrok na stroniczych twierdzeniach strony powodowej, która zaplanowała niezgodnie z przepisami, z orzecnictwem SN, z treścią art. 86 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zagarnąć od pozwanych 111.076,40 zł.

Powód wniósł o oddalenie apelacji na koszt pozwanych. Podtrzymał stanowisko przedstawione przed Sądem I instancji i wytknął, skarżącym, że apelacja w istocie zawiera wyłącznie niepoparta argumentami faktycznymi prawnymi polemikę z prawidłowymi ustaleniami oraz nie budzącą wątpliwości oceną prawną powództwa. Nie zgodził się z twierdzeniem, by dochodzenie roszczenia stanowiło nadużycie prawa.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja okazała się bezzasadna.

Wstępnie stwierdzić należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Trafna też jest kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia przedstawiona przez Sąd Okręgowy. Prawidłowe i nie wymagające pogłębienia są wreszcie wywody Sądu I instancji dotyczące stosowania prawa międzyczasowego i wskazujące na brzmienie art. 68 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 poz 2147 ze zm., niżej cytowana jako u.g.n.). W sprawie znajduje zastosowanie norma art. 68 w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy sprzedaży lokalu (w dniu 1 kwietnia 2011 roku a więc w brzmieniu ustalonym ustawą z

dnia 5 listopada 2009 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. .z 2009 roku, nr 206 poz. 1590).

W sposób wyczerpujący Sąd Okręgowy ocenił również argumenty pozwanych zmierzające do unicestwienia powództwa. Skorygować jedynie należy uwagi Sądu co do znaczenia prawnego umowy przedwstępnej zawartej bez zachowania formy szczególnej wymaganej dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd I instancji, operując bowiem pewnym skrótem myślowym, w swojej argumentacji zawarł zdanie, że umowa taka nie wywołuje skutków. Wymaga więc jedynie uściślenia, że zdanie to dotyczy wyłącznie skutków, o których mowa w art. 390 §2 k.c. (a zatem wskutek niezachowania wymogów formy zastrzeżonej dla ważności umowy przyrzeczonej, pozwani nie mogą dochodzić jej zawarcia). Brak formy aktu notarialnego nie wyłącza zaś skutków, o których mowa w art. 390 §1 k.c. (a zatem nie przesądza o braku roszczeń odszkodowawczych wynikających z uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej).

W pozostałym zakresie wywód prawny Sądu Okręgowego nie wymaga uzupełnienia. W szczególności dokonana przez Sąd ocena powództwa w płaszczyźnie zarzutów dotyczących nadużycia prawa (art. 5 k.c.) zawiera prawidłowy opis jurydycznych cech roszczenia dochodzonego pozwem (a zwłaszcza celu instytucji bonifikaty i roszczenia o jej zwrot). W kontekście tym Sąd prawidłowo ułokował i ocenił zachowanie się pozwanych rozporządzających kupionym od powoda lokalem przy świadomości co do treści regulacji ustawowej przeniesionej do §7 umowy, i przepisów regulujących sytuację, w których aktualizuje się obowiązek zwrotu bonifikaty. Sąd trafnie wskazał, że aktualizacja tego obowiązku w niniejszej sprawie zaistniała wyłącznie w wyniku (niewyjaśnionej przez skarżących także w apelacji w sposób spójny logicznie i obiektywnie uzasadnionej) swoistej niefrasobliwości pozwanych, a ciąg okoliczności, którymi tłumaczą oni brak wydatkowania uzyskanej ze sprzedaży lokalu ceny na zakup nieruchomości w okresie roku od daty sprzedaży, wynika wyłącznie z ich zaniechań i braku zachowania (elementarnej w obrocie nieruchomościami) zapobiegliwości i staranności na choćby minimalnym poziomie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że skarżący podnoszą kwestie dotyczące zarówno poprawności procedowania przed Sądem I instancji jak i poprawności stosowania przepisów prawa materialnego.

Ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego wymaga uprzedniej kontroli poprawności ustaleń faktycznych. Dopiero bowiem do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego można zastosować w sposób niewadliwy prawo materialne.

W tym świetle stwierdzić należy po pierwsze, że skarżący nie wyjaśnili, na czym ich zdaniem polegać miałyby w niniejszej sprawie nieważność postępowania. Zarzut w tym zakresie został sformułowany w sposób lakoniczny (bez wskazania jakichkolwiek okoliczności, o które skarżący opierają swoje stanowisko). W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik procesowy także nie wyjaśnił tezy stawianej przezeń w części postulatywnej środka odwoławczego.

Sąd odwoławczy dokonał kontroli materiału procesowego w płaszczyźnie normy art. 379 k.p.c. i nie stwierdza z urzędu, by zaistniała jakakolwiek okoliczność uprawniająca do formułowania zarzutu nieważności postępowania.

W szczególności pozwani nie zostali pozbawieni możliwość obrony ich praw, skoro czynnie uczestniczyli w postępowaniu i oboje byli obecni na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie. Nie zachodzą też przesłanki by uznać, że droga sądowa była w niniejszej sprawie niedopuszczalna, lub by zachodziły braki zdolności sądowej lub procesowej po którejjkolwiek ze stron, czy też wątpliwości co do powołania organu do reprezentowania powoda lub należytego umocowania jego pełnomocnika. Nie wykazano (ani też nie twierdzono, by o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczyła się inna sprawa. Wreszcie nie ma podstaw do uznania, by zachodziła przesłanka dotycząca składu lub właściwości sądu. W rezultacie zarzut nieważności postępowania uznano za bezzasadny.

Całkowicie niezrozumiały w świetle protokołu rozprawy z dnia 16 lutego 2016 jest zarzut nieudzielenia pozwanym głosu przed zamknięciem rozprawy. Z treści protokołu wynika nie tylko to, że głos im został udzielony ale też to, że



pozwani z prawa głosu skorzystali przedstawiając ponownie własne stanowisko. Stąd też za bezzasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 224 §1 k.p.c.

Zarzucając „błędne ustalenie stanu faktycznego” skarżący nie wskazują, jakie okoliczności miałyby być przez Sąd ustalone sprzecznie z treścią materiału procesowego.

Strona skarżąca nie więc przedstawiła w apelacji wyводу podważającego prawidłowość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji. Przeciwnie – wywody apelujących w istocie odwołują się do tych okoliczności, które przez Sąd zostały ustalone, a warstwa argumentacyjna apelacji dotyczy jedynie odmiennej oceny prawnej ustalonych w sprawie przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych dotyczących zachowania pozwanych (polegającego na zbyciu lokalu i nieprzeznaczeniu pozyskanych środków na cele mieszkaniowe przy uwzględnieniu poinformowania ich przez powódkę o ograniczeniu prawa do zbycia lokalu wynikającym z art. 68 ust. 2 u.g.n.).

W szczególności skarżący nie wskazują, w odniesieniu do których ustaleń zawartych w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia Sąd I instancji miałby się dopuścić błędu i jakie dowody miałyby być ocenione sprzecznie z normą art. 233 § 1 k.p.c. W rezultacie zarzut „błędne ustalenie stanu faktycznego” również uznany musi być za pozbawiony podstaw.

Rekapitułując zatem – mimo formalnego wyróżnienia zarzutu błędnych ustaleń faktycznych w istocie argumentacja pozwanej sprowadza się do wyводу kwestionującego poprawność zastosowania w niniejszej sprawie normy art. 5 k.c. i do tej sfery ograniczone zostają wywody Sądu odwoławczego.

W tej płaszczyźnie natomiast jako trafny ocenić należy wywód Sądu Okręgowego wskazujący słusznie na konieczność uwzględnienia nadzwyczajnego charakteru normy art. 5 k.c. i stosowania jej jedynie w wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

Norma art. 5 k.c. zakazuje czynienia z prawa użytku niezgodnego z jego społeczno gospodarczym przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego.

W orzecznictwie przyjęte jest że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. np. wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (LEX nr 82293)

Ustalić zatem należy w pierwszej kolejności istotę prawną roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty i również w tym kontekście dokonać oceny dochodzonego roszczenia.

Dokonując analizy jurystycznej roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym bonifikata, o której mowa w art. 68 ust 1 u.g.n., stanowi formę wsparcia publicznego, udzielanego przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia pozyskania prawa własności lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości.

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust 2 stanowić ma niewątpliwie sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z opisanego wsparcia, przeznacza uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznacza środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).

W realiach sprawy skarżący ponawiają wywód wskazujący na to, że w istocie intencją ich było przeznaczenie ceny uzyskanej ze sprzedaży na zakup domu, lecz plan ten nie został zrealizowany wskutek nielojalności kontrahenta. Nie deprecjonując możliwości uznania takiej okoliczności za relewantną w płaszczyźnie normy art. 5 k.c. podkreślić należy, że słusznie Sąd Okręgowy eksponuje te fakty, z których jednoznacznie wynika, że w niniejszej sprawie zasadniczo to postawa i zaniechania pozwanych (a nie wyłącznie brak lojalności ze strony ich kontrahenta) skutkowały powstrzymaniem się od wydatkowania kwoty uzyskanej ze sprzedaży w sposób wyłączający obowiązek zwrotu bonifikaty.

Po pierwsze nie sposób nie dostrzec trafności uwag Sądu I instancji dotyczących formy umowy przedwstępnej. W obecnych realiach obrotu gospodarczego jako oczywiste i stanowiące element podstawowej świadomości prawnej uczestnika obrotu jest to, że formą wymaganą dla nabycia własności nieruchomości jest forma aktu notarialnego. Decydując się na zawarcie umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej strona pozwana godziła się zatem na ryzyko skutków z art. 390 §1 i §2 k.c. i niemożność wyegzekwowania wykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dalej uwzględnić należy to, że pozwani przez okres roku od daty zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie poczynili w istocie żadnych kroków celowo prowadzących do wyegzekwowania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo że niemal natychmiast po zawarciu umowy przedwstępnej jasnym stało się dla pozwanych, jaki jest status prawny nieruchomości oraz to, że jej właściciel uchyla się od jej sprzedaży. Nie wyjaśniają więc pozwani, z jakich przyczyn, mimo deklarowania woli nabycia innej nieruchomości, nie dokonali w tamtym czasie żadnych czynności zmierzających do innego przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży. W chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem I instancji od daty zawarcia umowy sprzedaży lokalu nabytego od powoda upłynęły blisko trzy lata. Zatem termin dwunastu miesięcy określony w art. 68 u.g.n. upłynął blisko dwa lata wcześniej. W toku postępowania apelacyjnego pozwani stwierdzili (w piśmie z 17 stycznia 2017) że dopiero w październiku 2016 roku (a więc po upływie około 2,5 roku od daty sprzedaży lokalu) nabyli nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, również nie wyjaśniając przyczyn wcześniejszego zaniechania w tym zakresie.

Tak długotrwała inercja pozwanych w zakresie wydatkowania środków na zakup innego lokalu (domu) mieszkalnego nie może w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki być uzasadniana wyłącznie nielojalnością W. J. i właścicielki nieruchomości. Bezczyńność pozwanych w kontekście upływu czasu nakazuje poddać pod wątpliwość rzetelność ich stanowiska i wskazuje na swoiste lekceważenie ograniczeń co do rozporządzania kupionym z bonifikatą lokalem określonych normą art. 68 ust 2 u.g.n. W tym świetle powoływanie się na nadużycie prawa przez powoda, w istocie zmierza do przerzucenia na niego ciężaru finansowego skutków sprzecznego z art. 68 u.g.n. zachowania się pozwanych.

W tym świetle stwierdzić należy, że poza ponownym opisem sytuacji pozwani nie wskazują, na czym miałyby polegać sprzeczność dochodzenia roszczenia z zasadami współżycia społecznego lub celem tego roszczenia. Skoro pozwani sami nadużyli prawa do bonifikaty, zbywając lokal i nie wydatkując uzyskanych środków mimo upływu na cele wskazane w art. 68 u.g.n., to ich zachowanie czyni bezzasadnym twierdzenie o nadużywaniu prawa przez powoda. Powód bowiem niewątpliwie zmierza do wyegzekwowania obowiązku pozwanych zgodnie z obowiązującym obie strony prawem.

Nie sposób uznać w tym kontekście, by oparciem dla odmowy spełnienia świadczenia mogła by norma art. 75 Konstytucji RP. Norma ta, będąca wyrazem jednego z praw (wolności) socjalnych jest realizowana między innymi właśnie przez normę art. 68 u.g.n. Jako taka nie może samoistnie uzasadniać prawa do odmowy zwrotu bonifikaty w sytuacji gdy strona korzystająca z tego ustawowego beneficjum świadomie i bez racjonalnego uzasadnienia nie dotrzymuje elementarnych wymogów dla jego zachowania.

Stąd też za bezzasadny poczytano zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Skarżący nadto formułują zarzut „błędnej interpretacji przepisu” nie wyjaśniając także w tym przypadku, w czym upatrują nieprawidłowości orzeczenia w tym zakresie.

Z uzasadnienia zdaje się wynika, że skarżący wywodzą, iż przeznaczenie środków na nabycie innego lokalu albo nieruchomości nie musi oznaczać ich wydatkowania na ten cel. Zdaniem skarżących istotna jest intencja ich wydatkowania.

Odnosząc się do tych uwag stwierdzić należy, że art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w chwili sprzedaży lokalu stanowił, że właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Z kolei art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowił, że 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. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. , w ówczesnym brzmieniu, przepisu art. 68 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.

Na tle wykładni cytowanego przepisu w podanym brzmieniu przyjęto w orzecznictwie, że jedynie wydatkowanie w okresie 12 miesięcy całej kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu na cele w nim wskazane wyłączało obowiązek zwrotu bonifikaty (por. np. wyrok SN z dnia 5 lipca 2012 IV CSK 602/11, uchwała SN z 30 marca 2012, III CZP 4/12). W orzecznictwie przyjmowano więc, że wykładnia gramatyczna przepisu według ówczesnej redakcji prowadziła do jednoznacznych wniosków, iż dla zachowania prawa do bonifikaty mimo zbycia lokalu przed upływem terminu określonego w art. 68 ust 2 u.g.n. konieczne było wydatkowanie środków na cel zgodny z art. 68 ust 2a pkt. 5 u.g.n. Do takich samych wniosków prowadzi wykładnia celowościowa tej normy. Niewątpliwie bowiem norma ta kreuje jeden z wyjątków od obowiązku zwrotu bonifikaty. Jako taka musi być interpretowana ściśle. Skoro zaś celem jej było ukierunkowane (zgodne z ustawą) przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży w określonym przez ustawodawcę terminie, to nieracjonalne i sprzeczne z intencją ustawodawcy jest wywodzenie przez skarżących z treści tego przepisu, że dla uniknięcia obowiązku zwrotu bonifikaty w istocie wystarczającym jest powstrzymanie się z wydatkowaniem kwot przez okres 12 miesięcy z intencją ich późniejszego (po upływie terminu określonego ustawą) przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

Za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia Sąd odwoławczy uznał wnioski dowodowe powołane w apelacji. Abstrahując od kwestii niewykazania okoliczności o których mowa w art. 381 k.p.c. wzmiankowanych przez skarżących dla uzasadnienia wniosku (uzyskania dowodów dopiero po wyroku Sadu I instancji) stwierdzić należy bowiem, że umowa przedwstępna, której odpis dołączono do apelacji została złożona do akt także w toku postępowania przed Sądem I instancji (k. 58 – 60 akt) i była brana pod uwagę przez Sąd I instancji (str. 8 uzasadnienia) a fakty przytaczane w apelacji (brak prawa własności nieruchomości objętej umową przedwstępną po stronie W. J.) zostały ustalone zgodnie z twierdzeniami skarżących i nie były kwestionowane przez powoda. W związku z tym wnioski dowodowe zawarte w apelacji podlegały oddaleniu. Zaznaczyć też należy, że w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym nie złożono dokumentu w formie aktu notarialnego, o którym mowa w apelacji.

Pominięciu podlegał też wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z dokumentu złożony w piśmie z dnia 7 stycznia 2017 roku. Skarżący nie wyjaśnili, jakie znaczenie posiada dla rozstrzygnięcia sprawy umowa kupna nieruchomości z 14 października 2016 roku. Fakt kupna nieruchomości w październiku 2016 roku (a więc po ponad dwóch latach od daty upływu terminu 12 miesięcy o którym mowa w art. 68 ust 2 a pkt. 5 u.g.n.) pozostaje (w świetle wcześniejszych uwag co do wykładni tego przepisu) bez znaczenia dla obowiązku zwrotu bonifikaty. Zatem w wobec treści art. 227 k.p.c. w myśl którego przedmiotem dowodu są wyłącznie fakty istotne dla rozstrzygnięcia należało uznać wniosek dowodowy za zbędny i podlegający pominięciu stosownie do art. 217 §3 k.p.c..

Za bezzasadne uznać należało żądanie odroczenia rozprawy zgłoszone telefonicznie przez pełnomocnika pozwanych w dniu 12 stycznia 2017 roku. Zgodnie z art. 214 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć. Pełnomocnik wskazał, że przyczyną uzasadniającą jego żądanie miałyby być niemożność dojazdu do sądu. W dniu rozprawy ( i dniach poprzedzających rozprawę) nie zachodziły żadne szczególne okoliczności utrudniające komunikację między siedzibą sądu i pełnomocnika pozwanych. Pełnomocnik nie wykazał też, by twierdzenie o niemożności dojazdu uzasadnione były względami nagłymi i niezależnymi od pełnomocnika, które nie były możliwe do przewyciężenia. Zważywszy, że pełnomocnik wykonuje zawodowo czynności związane z reprezentacją stron w postępowaniu sądowym, zaniechanie wskazania tych informacji powoduje, że wniosek o odroczenie rozprawy poczytać należało za nieuzasadniony w świetle art. 214 k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn stosując normę art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro powód wygrał postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to pozwani zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winni zwrócić wygrywającemu całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasadzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (5.400 zł) ustalone jako 75% stawki minimalnej adekwatnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia stosownie do treści §2 pkt. 6 w zw. z §10 ust 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 roku, poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Danuta Jezierska