

Sygn. akt II Ca 619/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SSO Karina Marczak SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **J. K. i M. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 5 marca 2013 r., sygn. akt I C 1541/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie I powództwo oddala;**

b) **w punkcie II zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanego J. K. oraz na rzecz pozwanej M. K. kwoty po 1.217 (tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem części kosztów procesu;**

2. zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanego J. K. oraz na rzecz pozwanej M. K. kwoty po 1.233 (tysiąc dwieście trzydzieści trzy) złote tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 619/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 czerwca 2012 r. Gmina (...) wniosła o wydanie nakazu zapłaty zobowiązującego pozwanych M. K. i J. K. do uiszczenia solidarnie na jej rzecz kwoty 12.657,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia nakazu oraz o obciążenie pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego. W przypadku wniesienia przez pozwanych sprzeciwu wniosła o zasądzenie

od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty i odsetek wskazanych jak wyżej oraz o obciążenie pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 13 czerwca 2012 r. wydany w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2013 r. strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 05 marca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1541/12: zasądził od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwotę 12.657,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od dnia 06 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I); odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz powoda (pkt II).

Sąd I instancji ustalił w sprawie następujący stan faktyczny i prawny:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), należał do zasobów komunalnych Gminy (...) i stanowił jej własność. Najemcami przedmiotowego lokalu od 19 maja 1998 r. byli małżonkowie M. i J. K.. Od 1993 r. o wykup tego lokalu starał się pozwany, zaś po zawarciu związku małżeńskiego już razem z pozwaną. W tym czasie remontowali lokal.

W dniu 29 grudnia 1998 r. powódka zawarła z pozwaną umowę o ustanowienie użytkowania wieczystego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu. W § 5 umowy powódka ustanowiła w budynku przy ul. (...) w S. odrębną własność lokalu numer (...) i sprzedała pozwanym w/w lokal oraz pomieszczenie przynależne (piwnicę nr 15) wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku ((...)) i oddała im we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce, na której budynek był posadowiony wynoszący (...) części. Strony ustaliły cenę lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku na łączną kwotę 7.154,70 zł po zastosowaniu ulgi 40% z tytułu wpłynięcia wniosku o nabycie w terminie do 31 grudnia 1998 r., po zastosowaniu ulgi 30 % za zakup lokalu poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty od kwoty 17.035,00 zł (§ 8 umowy), którą pozwani uiszcili. W § 15 umowy wskazano, iż dla celów pobrania opłat, strony podały wartość przedmiotu umowy na kwotę 17.379,96 zł, w tym pierwsza opłata roczna na kwotę 344,96 zł. W § 4 umowy stwierdzono, iż przedmiotowa umowa zawarta zostaje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W dacie zawarcia umowy obowiązywała uchwała Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. numer XVI/522/97 w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. W treści umowy sprzedaży lokalu z dnia 29 grudnia 1998 r. nie zastrzeżono możliwości żądania zwrotu udzielonej ulgi cenowej za nabycie wskazanego lokalu w przypadku jego zbycia przed upływem określonego terminu od daty nabycia prawa własności lokalu. O istnieniu uprawnienia powódki do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nie informowali pozwanych także pracownicy powódki przed zawarciem umowy sprzedaży.

W dniu 12 stycznia 2004 r. pozwani zbyli w/w lokal na rzecz A. T. za cenę 60.000 zł. Strony umowy nie były ze sobą spokrewnione. Pozwana w dniu 20 marca 2003 r. zawarła z E. i H. W. umowę użyczenia części budynku mieszkalnego (ok. 100 m²), położonego w S. przy ul. (...). Użyczający wyrazili zgodę na dokonywanie przez pozwaną nakładów na przedmiot umowy, przekraczających zwykłe używanie rzeczy. Pieniądze ze sprzedaży spornego lokalu zostały przeznaczone na rozbudowę domu rodziców pozwanej tak, by dostosować go do potrzeb pozwanych i ich dzieci. Został m.in. wykonany remont na kwotę ponad 31.000 zł.

Decyzję o sprzedaży lokalu nabytego od powódki pozwani podjęli w celu poprawy własnych warunków mieszkaniowych, głównie zapewnienia warunków lokalowych swoich dzieci. W tej dacie posiadali dwóch synów w wieku 7 i 2 lat. Nadto zajmowali mieszkanie w oficynie z ubikacją na półpiętrze, piwnica była zawilgocona a sąsiedzi uciążliwi. Przed zbyciem lokalu zasięgaliby ustnych informacji, co do zasad sprzedaży. Pozwani nie zwracali się do powódki na piśmie o zajęcie stanowiska w tej kwestii.

Pozwani nie są małżeństwem od 2006 r. Aktualnie pozwana wraz z dziećmi mieszka w domu rodziców, który w części został jej użyczony. Z pracy osiąga dochód w kwocie 3.000 zł netto. Nadto otrzymuje alimenty od pozwanego na dzieci w łącznej kwocie 800 zł. Jej wydatki pochłaniają całe jej dochody, ponosi też z rodzicami koszty opłat za lokal, w którym zamieszkuje. Pozwana nie jest właścicielką żadnych nieruchomości, nie posiada akcji, obligacji czy innych oszczędności. Pozwany zamieszkuje u swoich rodziców, ponosząc część kosztów, tj. ok. 400 zł. Uzyskuje wynagrodzenie za pracę w kwocie 2.800 zł, płaci alimenty na trójkę dzieci w łącznej kwocie 1.200 zł. Nie ma oszczędności, ani swojego mieszkania.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy uznał wywiedzione powództwo oparte o art. 68 ust. 2 u.g.n. za zasadne. Wskazał, iż u.g.n. kształtuje generalną zasadę ustalania ceny zbycia nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o jej wartość. W art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. przewidziano wyjątek od tej zasady, polegający na udzieleniu bonifikaty cenowej dla nabywców lokali mieszkalnych.

Sąd zważył, że bezspornie powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu, jak również, że udzieliła pozwanym bonifikaty od ceny stanowiącej równowartość jej wartości w łącznej wysokości 70% (9.880,30 zł). Pozwani nie kwestionowali wysokości dochodzonego przez powódkę roszczenia. Sąd I instancji podkreślił, iż z uwagi na treść § 2 oraz 4 umowy niewątpliwie łączącą strony umowę zawarto w trybie u.g.n. Bowiem różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę wartością lokalu (17.035,00 zł), a ceną uiszczoną przez pozwanych (7.154,70 zł) stanowiła bonifikatę w rozumieniu przepisów tej ustawy.

Wskazał, że art. 68 ust. 2 u.g.n. dotyczy sytuacji, w której gmina sprzedaje uprzywilejowanym nabywcom odrębną własność lokalu za preferencyjną cenę pomniejszoną o udzieloną bonifikatę. Przewiduje prawo żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem czasu określonego w ustawie zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele, niż przewidziane w ustawie, z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej. W pierwotnym brzmieniu tego przepisu termin „karencji” wynosił 10 lat. Wskutek ustawy nowelizującej z dnia 7 stycznia 2000 r. od dnia 15 lutego 2000 r. termin „karencji” uległ skróceniu do 5 lat. Od dnia 22 września 2004 r. treść tego przepisu uległa takiej modyfikacji, że przewidywał on obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, obciążający nabywcę nieruchomości lub odrębnej własności lokalu, który zbył je w czasie określonym w ustawie albo wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Natomiast ustawą nowelizującą z dnia 24 sierpnia 2007 r. dokonano w przedmiotowym zakresie istotnej zmiany poprzez dodanie art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n., zgodnie z którym 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.

Z uwagi na to, że ustawy nowelizacyjne nie zawierały przepisów przejściowych, miarodajnym dla oceny obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty winien być, zdaniem Sądu, stan prawny istniejący w dacie zdarzenia będącego przesłanką ziszczenia się roszczenia zwrotnego. Zdarzeniem tym był fakt zbycia przez pozwanych nieruchomości w dniu 12 stycznia 2004 r. zatem ocena winna nastąpić na podstawie brzmienia art. 68 ust. 2 u.g.n. ustalonego ustawą nowelizującą z dnia 7 stycznia 2000 r. To jest w następującym brzmieniu: „właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej”. Zaś art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. miał wówczas brzmienie: „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 jako lokal mieszkalny”.

W sprawie bezspornym było, iż w dniu 12 stycznia 2004 r. - a zatem przed upływem 10 lat, ale po upływie 5 lat od dnia nabycia lokalu od powódki - pozwani zbyli powyższy lokal na rzecz osoby, nie należącej do kręgu osób bliskich. W konsekwencji w tej dacie zaktualizowało się wynikające z art. 68 ust. 2 u.g.n. uprawnienie powódki do dochodzenia od pozwanych zwrotu bonifikaty. W ocenie Sądu wynika to z treści art. 68 ust. 2 u.g.n., bowiem okres 10-letni należy odnieść do zbycia nieruchomości a okres 5-letni do wykorzystania nieruchomości na inny cel niż wymieniony w ust. 1 pkt 7 (tj. inny niż lokal mieszkalny).

Sąd nie podzielił zapatrywania strony pozwanej, co do tego, iż powódka nie może domagać się od niej zwrotu udzielonej bonifikaty, albowiem uprawnienia żądania jej zwrotu w przypadku wcześniejszego niż to wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n. zbycia lokalu mieszkalnego, nie zastrzeżono w łączącej strony umowie sprzedaży tego lokalu, jak również nie poinformowano jej o tym na etapie uzgadniania warunków wykupu wskazanego lokalu. Niewątpliwie do zawarcia umowy doszło w szczególnym trybie u.g.n., co wynika z treści tej umowy (§ 4). W konsekwencji dokonana z udziałem stron czynność prawna wywołała nie tylko skutki w niej wyrażone, ale i skutki wynikające z ustawy stanowiącej podstawę jej dokonania, w tym objęte treścią art. 68 ust. 2 u.g.n. (art. 56 k.c.). Co istotne, zastrzeżony ustawowo skutek czynności prawnej powstaje ex lege. Zatem pomimo niezastrzeżenia w umowie uprawnienia do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i nie poinformowania o tym pozwanych przez pracowników powódki, dyspozycja art. 68 ust. 2 ustawy stała się z mocy prawa elementem treści powstałego stosunku prawnego. Niezależnie od powyższego Sąd podkreślił, iż prawidłowo ogłoszony i obowiązujący akt prawa powszechnie obowiązującego obliguje każdego do jego przestrzegania bez względu na to, czy zna jego unormowania.

Na końcu Sąd zważył, iż w jego ocenie w sprawie nie zaistniały wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie wywiedzonego powództwa za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Istotne znaczenie miały przy tym okoliczności, w jakich doszło do powstania zdarzenia, rodzącego zgłoszone żądanie oraz rodzaj prawa uzyskanego przez pozwanych w drodze rozporządzenia prawem uzyskanym w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n. W ocenie Sądu z uwagi na postawę pozwanych przed podjęciem decyzji o zbyciu lokalu okolicznością pozwalającą na zastosowanie art. 5 k.c. byłoby zwrócenie się na piśmie do powódki o zajęcie stanowiska w tej kwestii i uzyskanie informacji o możliwości zbycia nabytej nieruchomości lokalowej po upływie 5 lat bez żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powódka żądała odsetek od dnia wniesienia pozwu i od tej daty sąd zasądził odsetki od zasądzonej kwoty.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II na podstawie art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę aktualną sytuację rodzinną i majątkową pozwanych. Nadto wziął po uwagę, iż treść art. 68 ust. 2 u.g.n. zmieniła z dniem 22 września 2004 r., tj. w krótkim czasie po zbyciu przez pozwanych lokalu. Jak również, że powódka wystąpiła z niniejszym żądaniem po upływie znacznego okresu czasu od daty zbycia przez pozwanych lokalu. Co mogło ich utwierdzać w przeświadczeniu, iż nie zrealizuje ona swego uprawnienia, a także o przyjętej przez nich interpretacji art. 68 ust. 2 u.g.n.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, nadto zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. W razie nieuwzględnienia powyższego wniosku wniosła o rozłożenie na raty kwoty zasądzonej na rzecz powódki w pkt I wyroku na 24 równe raty miesięczne, płatne do 25 dnia każdego miesiąca począwszy od miesiąca następnego po uprawomocnieniu się orzeczenia. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 12 stycznia 2004 r., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wskazany w nim 5-letni okres karencji, został zastrzeżony wyłącznie na wypadek zmiany sposobu wykorzystania lokalu mieszkalnego, natomiast dla zbycia lokalu mieszkalnego zastrzeżony okres wynosił 10 lat;

- z ostrożności procesowej naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie wskutek nieuzasadnionego przyjęcia, że koniecznym dla zastosowania tego przepisu byłoby uzyskanie przez pozwanych pisemnej informacji od gminy o możliwości zbycia spornego lokalu po upływie 5 lat bez żądania zwrotu bonifikaty, a tym samym, że niewystarczające było uzyskanie ustnej informacji, w sytuacji, gdy całokształt okoliczności sprawy pozwala uznać, iż gmina udzieliła pozwany informacji co do tego, że art. 68 ust. 2 u.g.n., po z nowelizacji z dnia 7 stycznia 2000 r., ustanowił dla zbycia lokalu mieszkalnego 5-letni okres karencji.

Apelującą nie zgodziła się z dokonaną przez Sąd I instancji wykładnią art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 12 stycznia 2004 r. Podniosła, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd nie wskazał żadnych argumentów, uzasadniających przyjęte stanowisko. Zaś w ocenie pozwanej, rekonstrukcja językowa art. 68 ust. 2 u.g.n. nie prowadzi do jednoznacznej konstatacji, że dodany nowelizacją z dnia 07 stycznia 2000 r. fragment o treści: „lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust 1 pkt 7” odnosi się wyłącznie do sformułowania „wykorzystał nieruchomość”. Możliwe jest również takie rozumienie tego przepisu, zgodnie, z którym dodany fragment odnosić należy do szerszego sformułowania „zbył lub wykorzystał”. Taka interpretacja w/w przepisu prezentowana jest zarówno w piśmiennictwie prawniczym, jaki i orzecznictwie (np. wyrok SA w Łodzi z dnia 1.10.2012 r., I ACa 674/12; uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 11.04.2008 r., III CZP 130/07). Nadto w internetowych bazach aktów prawnych publikowanych na stronach BIP wielu gmin znaleźć można uchwały podejmowane przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego, z których wynika, iż wspomniana nowelizacja była interpretowana jako wprowadzająca 5-letni okres karencji przy zbyciu lokalu mieszkalnego.

Apelująca podniosła, że dla dokonania wykładni wskazanego przepisu konieczne jest odwołanie się do argumentów natury celowościowej i historycznej. Wskazała, iż pierwotnie nie każde udzielenie bonifikaty nakładało na nabywców obowiązek powstrzymania się ze zbyciem nieruchomości lub wykorzystaniem jej na inne cele przez czas oznaczony w ustawie, pod rygorem zwrotu równowartości bonifikaty. Z tego rygoru zwolnione były podmioty uzyskujące bonifikatę na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 4-6. Nowelizacja w/w przepisu od dnia 15 lutego 2000 r. nie zmieniła tego założenia, a jedynie skróciła do 5 lat okres, od którego uzależnione jest prawo żądania zwrotu bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7. Skoro od początku obowiązywania art. 68 ust. 2 u.g.n. należało odnosić łącznie sformułowanie „zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele”, to po nowelizacji z dnia 7 stycznia 2000 r. nadal należy odczytywać sformułowanie to łącznie. Dopiero nowelizacja obowiązująca od dnia 22 września 2004 r., rozszerzyła obowiązek zwrotu bonifikaty na wszystkie przypadki określone w art. 68 ust. 1 oraz wprowadziła obowiązek żądania zwrotu tej bonifikaty.

W ocenie apelującej celem wprowadzenia bonifikat było ułatwienie najemcom nabywania lokali mieszkalnych i w ten sposób umożliwienie im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wykorzystanie lokalu na inny cel niż mieszkaniowy należy pod względem skutków ocenić tak samo, jak zbycie tego lokalu - oba zdarzenia są w takim samym stopniu niezgodne z ratio legis wskazanego przepisu. Brak jest podstaw, aby uznać, że wykorzystanie lokalu mieszkalnego na inny cel niż mieszkalny zasługiwało na szczególne uprzywilejowanie ze strony ustawodawcy. Założenie racjonalnego ustawodawcy nakazuje przyjąć, że nowelizacja z dnia 07 stycznia 2000 r. skróciła do 5 lat zarówno okres przewidziany dla wykorzystania lokalu mieszkalnego na inne cele, jak i dla zbycia lokalu.

Z ostrożności procesowej wskazała, że zaskarżony wyrok narusza art. 5 k.c. Podniosła, że pozwani przed podjęciem decyzji o sprzedaży lokalu zasięgaliby informacji, co do skutków zbycia tego lokalu. Fakt ten nie był sporny między stronami. W tej sytuacji brak pisemnego stanowiska gminy nie powinien być uznany za okoliczność przesądzającą o braku możliwości zastosowania w sprawie art. 5 k.c. Oceniając postawę powódki, Sąd winien uwzględnić również fakt, że wśród organów gmin stosujących art. 68 ust. 2 u.g.n., rozpowszechniony był pogląd, według którego nowelizacja wprowadzona 15 lutego 2000 r. skróciła - w stosunku do lokali mieszkalnych - do 5 lat okres, w którym zbycie nieruchomości kreowało po stronie organu prawo do żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie. Pozwani działali w dobrej wierze i w zaufaniu do organów władzy publicznej, dołożyli należytej staranności, aby spełnić warunki uzyskania bonifikaty.

Apelację od powyższego wyroku złożył również pozwany zaskarżając go w części, tj. co do pkt I, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, nadto zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. W razie nie uwzględnienia powyższego wniosku wniósł o rozłożenie na raty kwoty zasądzonej na rzecz powódki na 24 równe raty miesięczne, płatne do 25 dnia każdego miesiąca począwszy od miesiąca następnego po uprawomocnieniu się orzeczenia. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 68 ust. 2 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dniu 12 stycznia 2004 r., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że okres 5-letniej karencji został przewidziany wyłącznie w sytuacji zmiany sposobu wykorzystania lokalu mieszkalnego, natomiast w przypadku zbycia lokalu obowiązywał okres karencji o długości 10 lat, podczas gdy okres 5-letni dotyczył obu tych sytuacji;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 ust. 2 k.p.c. poprzez naruszenie zasad sporządzania uzasadnienia wyroku, objawiające się brakiem przeprowadzenia wykładni przepisów prawa materialnego stanowiących jedną z najistotniejszych podstaw prawnych wydanego orzeczenia w sytuacji, w której przepisy te rodzą wątpliwości interpretacyjne, co miało istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia;

- z ostrożności procesowej: naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie ze względu na nieuzasadnione przyjęcie, iż okolicznością pozwalającą na zastosowanie w sprawie art. 5 k.c. byłoby pisemne zwrócenie się do powódki o zajęcie stanowiska w kwestii skutków zbycia lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach i uzyskanie od niej informacji o możliwości zbycia nabytej nieruchomości lokalowej po upływie 5 lat bez żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, zaś uzyskanie ustnej w informacji Miasta w tym zakresie było niewystarczające.

W uzasadnieniu wywiedzionej apelacji, pozwany przytoczył w istocie argumentację tożsamą ze wskazaną przez pozwaną.

W odpowiedzi na obie apelacje powódka wniosła o ich oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka podzieliła w pełni interpretację art. 68 ust. 2 u.g.n. dokonaną przez Sąd I instancji, przeto w jej ocenie nie istnieją podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia, albowiem odpowiada ono prawu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje pozwanych okazały się uzasadnione.

W ocenie Sądu Odwoławczego prawidłowo Sąd I instancji ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy. Ustalenia te nie budzą zastrzeżeń Sądu II instancji, który w pełni je akceptuje i przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań. Jednakże Sąd Okręgowy nie podzielił zawartej w orzeczeniu Sądu I instancji wykładni zastosowanych w niniejszej sprawie przepisów prawa, tj. art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), skutkującej błędnym przyjęciem przez ten Sąd, iż pozwani z uwagi na naruszenie wskazanego wyżej przepisu obowiązani są do zwrotu na rzecz powódki równowartości udzielonej im uprzednio przy nabyciu nieruchomości bonifikaty.

W kontekście rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy wskazuje, iż na gruncie art. 67 ust. 1 u.g.n., cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, iż cena, za jaką może być zbyta nieruchomość należąca do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego uzależniona jest od wartości tej nieruchomości. Ustalana jest ona na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami art. 149-159 u.g.n. Tak ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowi podstawę ustalenia jej ceny, która to w dalszej kolejności staje się podstawą do określenia kwoty za jaką Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego są uprawnieni do jej sprzedaży.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż od samego początku obowiązywania komentowanej ustawy, w art. 68 ust. 1 u.g.n. przewidziana była możliwość zastosowania przez organ zbywający daną nieruchomości bonifikat (upustu) od ceny tej nieruchomości ustalonej na podstawie art. 67 u.g.n. Zastosowanie przy sprzedaży nieruchomości bonifikaty oznacza co do istoty zmniejszenie ceny, jaką kupujący ma zapłacić za nabywaną nieruchomość. Powyższe uregulowanie, mimo jego wielokrotnej zmiany, zachowało swój zasadniczy cel, jakim niewątpliwie było i nadal pozostaje - ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02). Realizacja tego celu następuje przez udzielenie nabywcy - dotychczasowemu najemcy lokalu, bonifikaty na sprzedawany lokal. Niewątpliwie udzielenie bonifikaty skutkuje przyznaniem kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. W związku z tym, ustawodawca przewidział jednocześnie w ust. 2 komentowanego przepisu - celem zapewnienia wykorzystywania wyżej wskazanej pomocy zgodnie z jej przeznaczeniem - okres karencji, podczas którego możliwe jest dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty. Albowiem wobec naruszenia warunków dzielenia bonifikaty, tj. naruszenie dyspozycji art. 68 ust. 2 u.g.n., aktualizują się obowiązki nabywcy do zwrotu tejże bonifikaty.

Z uwagi na fakt wielokrotnej nowelizacji art. 68 ust. 2 u.g.n., koniecznym było ustalenie, w jakim brzmieniu ma zastosowanie w niniejszej sprawie wskazany wyżej przepis. W tym zakresie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, w którym to stanął on na stanowisku, że: „Jeżeli powstanie obowiązku zwrotu kwoty równej uzyskanej bonifikacie po jej waloryzacji jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, to o tym, czy dane zdarzenie stanowi takie naruszenie i pociąga za sobą powstanie tego obowiązku powinny rozstrzygać, zgodnie z zasadą tempus regit actum, przepisy obowiązujące w chwili zaistnienia tego zdarzenia”. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał również w późniejszym orzecznictwie (m.in. orzeczenie z dnia 07 lipca 2011 r., II CSK 683/10; z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 i z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11). Powyższy pogląd Sąd Odwoławczy w niniejszym składzie w pełni podziela i uznaje za własny.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należało, iż miarodajnym dla określenia w niniejszej sprawie właściwego brzmienia przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. jest chwila wtórnego zbycia lokalu, jako moment powstania roszczenia o zwrot bonifikaty, co w przypadku pozwanych nastąpiło w dniu 12 stycznia 2004 r. W tym czasie brzmienie tego przepisu wynikało z ustawy nowelizującej z dnia 07 stycznia 2000 r., która weszła w życie dnia 15 lutego 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 6 poz. 70). Stosownie do którego, „Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.”.

Sąd Odwoławczy nie podzielił w tym zakresie stanowiska Sądu I instancji, jakoby wskazany w art. 68 ust. 2 u.g.n. okres 5-letniej karencji odnosił się wyłącznie do „wykorzystywania” nieruchomości na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7 (lokal mieszkalny) a nie do „zbycia lub wykorzystywania” tego lokalu na inne cele niż wskazane w ust. 1 pkt 7. Powyższemu twierdzeniu sprzeciwia się nie tylko literalne brzmienie cytowanego przepisu, lecz również jego wykładnia celowościowa. W ocenie Sądu II instancji interpretacja art. 68 ust. 2 u.g.n. w jego brzmieniu mającym zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, nie budzi wątpliwości. Analizując komentowany przepis stwierdzić bowiem należało, iż już z literalnej konstrukcji jego brzmienia wynika, że 5-letnia karencja odnosi się do obu opisanych wyżej czynności dokonywanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego. Albowiem nie powtórzenie w tym przepisie czasowników „zbył lub wykorzystał” lub też tylko jednego z nich, po regulacji dotyczącej 10-letniej karencji powoduje, iż oba te czasowniki odnoszą się do dalszej regulacji zawartej w tym przepisie, a dotyczącej 5-letniego okresu karencji. Tym samym, użyty w tym przepisie zwrot „zbył lub wykorzystał” w całości odnosi się również do sytuacji, w której nabywca otrzymał bonifikatę w związku z nabyciem nieruchomości na cele wskazane w art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n., tj. na lokal mieszkalny jak w niniejszej sprawie. Dodatkowo Sąd Odwoławczy wskazuje, iż powyższy pogląd znajduje swoje odzwierciedlenie również w judykaturze, w tym w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie. W wyroku z dnia 29

maja 2013 r. (I ACa 162/13) Sąd ten orzekając w sprawie, w której zastosowanie ma art. 68 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu jak w niniejszym postępowaniu, w kontekście zbycia lokalu mieszkalnego zastosował okres 5-letniej karencji.

W ocenie Sądu II instancji również wykładnia celowościowa komentowanego przepisu prowadzi do tożsamyh wniosków jak wyżej. W treści art. 68 ust. 2 u.g.n. w jego pierwotnej wersji (Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741) ustawodawca przewidział 10-letni okres karencji w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 i 7. Zważyć należało, iż niejednokrotnie sytuacja rodzinna czy majątkowa osób, którym udzielono bonifikaty przy zbyciu nieruchomości ulega zmianie. Zmiana okoliczności nie rzadko ma charakter niezależny od nabywcy i może się objawiać chociażby poprzez powiększenie się rodziny nabywcy czy też przeciwnie – w przypadku śmierci jednego z jego członków. Wobec powyższego, ustanowienie okresu 10-letniej karencji w odniesieniu do lokalu mieszkalnego jawiło się jak nadmierne. Bowiem w tak długim okresie czasu potrzeby mieszkaniowe nabywcy i jego rodziny mogły odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć się w zależności od okoliczności losowych. Celem złagodzenia rygoru wynikającego z art. 68 ust. 2 u.g.n., ustawodawca ustawą nowelizującą, która weszła w życie dnia 15 lutego 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. nr 6 poz. 70), wyłączył spod 10-letniego okresu karencji nabycie na cele wskazane ust. 1 pkt 7 tj. w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego. Jednocześnie ustanowił dla nabywców lokali mieszkalnych okres 5-letniej karencji. Nie sposób jest przy tym uznać, aby celem racjonalnego prawodawcy było wyłącznie złagodzenie rygorów ustawowych w przypadku osób wykorzystujących lokal mieszkalny na inne cele, a w przypadku zbycia zachować dotychczasowy dłuższy okres karencji. Albowiem byłoby to nieuzasadnione różnicowanie sytuacji prawnej nabywców nieruchomości, nie znajdujące jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia.

Również powołane w apelacji orzeczenia Sądu Najwyższego wydane w sprawach III CZP 130/07 i V CSK 461/07 potwierdzają powyższy wynik dokonanej interpretacji.

Mając powyższe na względzie, Sąd Odwoławczy przychylając się do zarzutów podnoszonych przez apelujących stwierdził, iż interpretacja przepisu prawa materialnego będącego podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie dokonana przez Sąd I instancji była wadliwa. W związku tym, oraz wobec faktu sprzedaży przez pozwanych spornego lokalu mieszkalnego w dniu 12 stycznia 2004 r., tj. po upływie okresu 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, pozwani nie są zobligowani do zwrotu na rzecz powódki równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej im przy nabyciu nieruchomości na podstawie umowy z dnia 29 grudnia 1998 r. Albowiem na gruncie art. 68 ust. 2 u.g.n. właściwy organ może żądać zwrotu tejże kwoty jedynie wówczas, gdyby nie upłynęło 5 lat od dnia sprzedaży lokalu mieszkalnego (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.). Tym samym wywiedzione w niniejszej sprawie powództwo okazało się niezasadne. Co zaś skutkowało zmianą przez Sąd Odwoławczy zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa.

Na marginesie Sąd II instancji wskazuje, iż wobec wyżej przyjętego przez Sąd stanowiska w przedmiotowej sprawie, niecelowym było odnoszenie się w treści uzasadnienia niniejszego wyroku do zarzutu podniesionego przez pozwanych, a dotyczącego naruszenia przez powódkę swoim zachowaniem art. 5 k.c.

Powyższe orzeczenie skutkowało jednocześnie zmianą rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem I instancji. W tym zakresie Sąd Odwoławczy mając na względzie okoliczności sprawy orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 102 k.p.c. Sąd zważył, iż każdy z pozwanych był w przedmiotowym postępowaniu reprezentowany przez innego profesjonalnego pełnomocnika – radców prawnych. Przy czym, w istocie prezentowane przez tych pełnomocników stanowiska, jak również podnoszona w toku całego postępowania argumentacja była tożsama i nie różniła się w żadnym istotnym zakresie. Powyższe w ocenie Sądu Odwoławczego powoduje, iż w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności na gruncie art. 102 k.p.c. uzasadniające zasądzenie do strony przegrywającej, tj. powódki, na rzecz pozwanych jedynie część kosztów związanych z reprezentacją w postępowaniu sądowym. Zatem w zakresie wynagrodzenia pełnomocników powódka, z powodów wyżej wskazanych, winna zwrócić na rzecz każdego z pozwanych jedynie część tych kosztów, a mianowicie połowę wynagrodzenia przysługującego każdemu z pełnomocników w kwocie 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) – ustalone na podstawie § 6 pkt 5 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 (2.400 zł : 2 = 1.200 zł). Zaś pozostałe koszty postępowania poniesione przez każdego z pozwanych, tj.

koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (siedemnaście złotych) powódka winna zwrócić na rzecz pozwanego i pozwanej w całości. Reasumując, łącznie powódka winna zwrócić na rzecz każdego z pozwanych kwotę 1.217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 102 k.p.c. w analogiczny sposób oraz z tożsamych powodów jak w przypadku powyższego rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji. W związku z tym, mając na względzie wynik procesu, powódka winna zwrócić na rzecz pozwanej i pozwanego całość poniesionych przez każdego z nich kosztów opłaty od apelacji w kwocie 633 zł (sześćset trzydzieści trzy złote). Zaś w zakresie wynagrodzenie reprezentujących pozwanych pełnomocników, powódka winna zwrócić jedynie części tych kosztów, a mianowicie połowę wynagrodzenia przypadającego na każdego z pełnomocników w kwocie 600 zł (sześćset złotych) – ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 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 ($1.200 \text{ zł} : 2 = 600 \text{ zł}$). Zatem powódka winna zwrócić na rzecz każdego z pozwanych łącznie kwotę 1.233 zł (tysiąc dwieście trzydzieści trzy złote).

O czym orzeczono w pkt II sentencji wyroku.